



Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Krämer Reitsport- Fachmarktes in der Gemeinde Kettig

für die

Richard Krämer Pferdesport, Inh. Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. KG, Hockenheim

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im Dezember 2014/ März 2015

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	4
2 Standortkonzept und Sortiment des Planvorhabens	6
3 Standortseitige Aspekte.....	9
3.1 Makrostandort.....	9
3.2 Mikrostandort.....	13
4 Wettbewerbssituation	15
4.1 Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	15
4.2 Stadt Koblenz	16
4.3 Stadt Andernach.....	16
4.4 Stadt Neuwied	16
4.5 Stadt Bendorf.....	16
4.6 Stadt Mayen	17
4.7 Ortsgemeinde Oberzissen.....	17
4.8 Zusammenfassung der regionalen Wettbewerbssituation im Bereich Reitsportartikel/ Pferdebedarf.....	17
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	19
5.1 Einzugsgebiet.....	19
5.2 Marktkennzahlen des Segments Reitsportbedarf und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet.....	22
5.3 Umsatzerwartung und erwartete Kaufkraftbindung.....	22
6 Auswirkungsanalyse.....	24
6.1 Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens und städtebauliche Auswirkungen	24
6.2 Bewertung der Innenstadtrelevanz von Reitsportartikeln	26
6.3 Kompatibilität mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und dem LEP IV	28
7 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit	30

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Standortkonzept Krämer Reitsport Kettig	7
Abbildung 2: Verkaufsflächenaufteilung Krämer Pferdesport in Kettig	8
Abbildung 3: Lage der Gemeinde Kettig und zentralörtliche Gliederung	10
Abbildung 4: Kaufkraftniveau	11
Abbildung 5: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm	12
Abbildung 6: Mikrostandort.....	13
Abbildung 7: Wettbewerbssituation.....	18
Abbildung 8: Einzugsgebiet.....	21
Abbildung 9: Umsatzprognose für das Planvorhaben.....	23

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Filialist Richard Krämer Pferdesport plant auf dem Eckgrundstück Mittelweg/ „Im Hundel“ in Kettig die Ansiedlung eines Reitsport-Fachmarktes. Die Verkaufsfläche wird auf ca. 1.300 qm projektiert.

Der Fachmarkt soll ein äußerst spezialisiertes Sortiment von Reitsportzubehör, Pferdefuttermitteln und Pferdepflegeartikeln, Stall- und Weidezaunbedarf sowie reitsportspezifischer Funktionsbekleidung führen. Auf einem Außengelände wird ein Vorführviereck angelegt, in dem Sättel und Reitgeschirre am eigenen Pferd getestet werden können.

Die Gemeinde plant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ zu ändern und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde durchzuführen. Es ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes geplant. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

Als Entscheidungsgrundlage wird seitens der Genehmigungsbehörden ein Gutachten gefordert, das die Auswirkungen des Planvorhabens auf die städtebaulich integrierten Bereiche innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm und den Nachbarkommunen bewertet. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm übereinstimmt.

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

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Verbandsgemeinde Weißenthurm und in den Nachbarkommunen. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Dezember 2014,
- Erhebung und Bewertung der relevanten Wettbewerbsbetriebe,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),

<p>Hat vorgelegen:</p> <p>12. Jan. 2017</p> <p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz</p>

- Analyse der Standortbedingungen im Kontext der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Vorgaben,
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert auf einer Markt- und Standortanalyse und bewertet das Planvorhaben hinsichtlich folgender Aspekte:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation und der planerischen Rahmenbedingungen
- Daten zum Vorhaben und zur Sortimentsstruktur
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum der umliegenden Städte und Gemeinden unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Reitsportfachmarktes und Berechnung des Nachfragevolumens sowie der Umsatz-Kaufkraft-Relation
- Prognose der Kundenstruktur, der Kaufkraftabschöpfung und der Umsatzleistungen sowie
- Bewertung des Vorhabens der städtebaulich relevanten Auswirkungen
- Bewertung der Innenstadtrelevanz der angebotenen Sortimente
- Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele.

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2 Standortkonzept und Sortiment des Planvorhabens

Verkaufsfilialen der Firma Krämer Pferdesport - genannt „Mega Store“ - halten typischerweise das Gesamtsortiment des Versandkatalogs vor (Pferdesport Krämer war bis zum Jahr 2003 als reiner Versandhandelsbetrieb tätig¹). Für das spezialisierte Sortiment sind Verkaufsflächen von 1.200 m² bis 1.300 m² notwendig. Der stationäre Handel ergänzt den Versandhandel.

Wesentliche Bedingung für das Standortkonzept ist eine verfügbare Grundstücksfläche von bis zu rd. 6.000 m². Dieser Flächenbedarf resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Vorführ- und Grünflächen, sowie einer umlaufenden Fahrtrasse für Gespanne und großzügigen Stellplatzflächen für Zugfahrzeuge und die zugehörigen Pferde-Anhänger. Da sich auch Pferde auf dem Gelände befinden können, müssen für das Vorhaben ein umlaufender Sicherheitszaun und entsprechende Abstandsflächen eingeplant werden.

Die besondere Orientierung der Krämer Reitsportfachmärkte auf Kunden, die die Standorte mit Pferdeanhängern anfahren, bedingt eine regional besonders verkehrsgünstige Lage. Da in erster Linie Auto-orientierte Kunden angesprochen werden, ist für die Fachmarktstandorte eine hohe Verkehrszentralität eine Grundbedingung. Ferner sind innerstädtische „Stop-and-Go“ Verkehre soweit als möglich auszuschließen, um die Belastung der oftmals beim Einkauf von Reitsportzubehör mitgeführten Pferde einzuschränken. Auf dem eingezäunten Gelände eines Mega Stores werden die Pferde sicher entladen und Sättel sowie Pferdegeschirre können vor Ort anprobiert werden. Auf einem stets vorhandenen Vorführviereck können z. B. die Sättel vor dem Kauf am Pferd getestet werden.

Auf dem Freigelände werden die zum Verkauf und zur Vermietung stehenden Pferdeanhänger untergebracht. Der Anlieferungsbereich der Mega Stores wird zusätzlich für kleinere Reparaturen und Wartungsarbeiten an den Pferdeanhängern genutzt.

Das Angebot umfasst dabei ein sehr tief gegliedertes Sortiment rund um den Pferdesport. Die Bedarfsartikel werden hierbei sowohl für das Pferd, seine Haltung und Versorgung, als auch für den Reiter vorgehalten.

Das angebotene Sortiment teilt sich am Standort des Planvorhabens auf acht Pavillons und eine kleine Anhänger-Freifläche auf (vgl. Abbildung 1). Abbildung 2 auf der nächsten Seite stellt das angebotene Gesamtsortiment, differenziert nach Verkaufsflächen und Pavillons, dar.

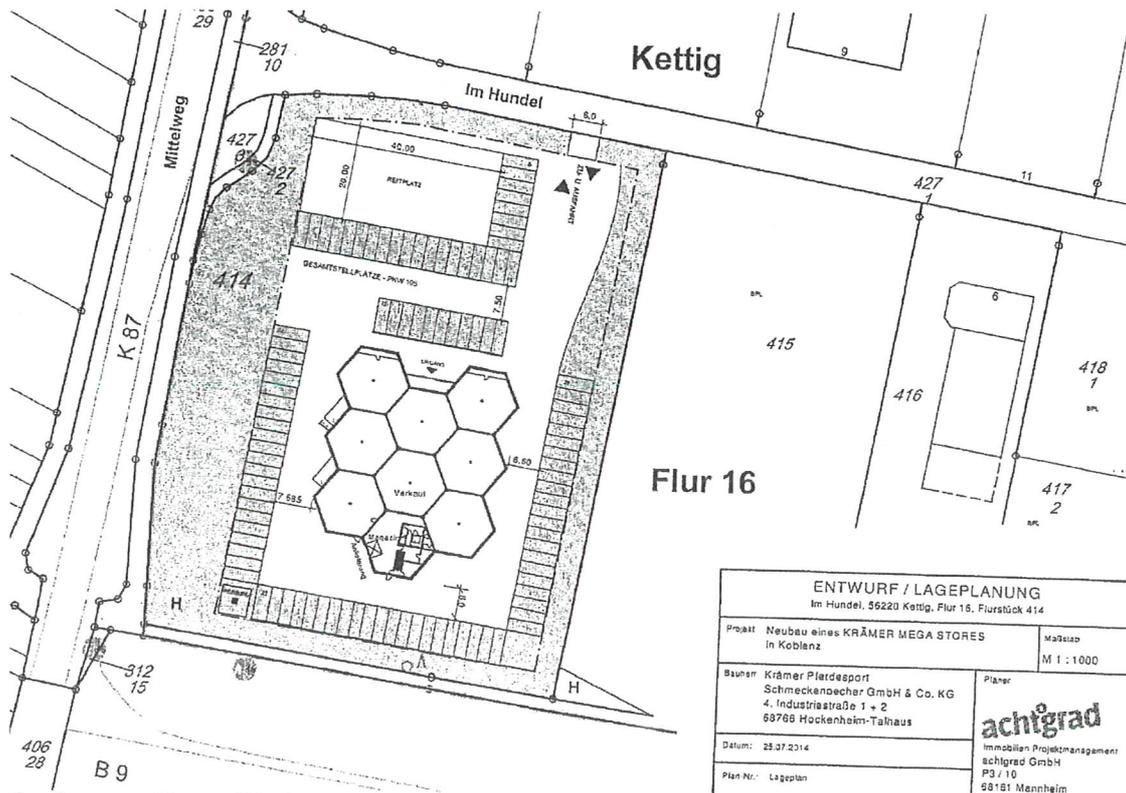
¹ Ebenfalls verfügt die Firma Krämer über einen Internetshop als dritten Vertriebsweg (www.kraemer-pferdesport.de).

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 1: Standortkonzept Krämer Reitsport Kettig



Quelle: Krämer Pferdesport, Architektenentwurf, Stand 25.07.2014

Für den geplanten Fachmarkt ist ein spezialisiertes Sortiment „rund um den Pferdesport“ vorgesehen. Dabei handelt es überwiegend um Sortimente (Sportgroßgeräte, zoologischer Bedarf inkl. Tiernahrung zusammen ca. 970 m² Verkaufsfläche), die nach der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm als nicht-innenstadtrelevant definiert sind.² Darüber hinaus umfasst das Kernsortiment des Reitsportfachmarktes ein auf den Reitsport ausgerichtetes Bekleidungs- und Schuhsortiment (ca. 295 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente beziehen sich auf Fachbücher/ Videos/ Pferdekalender und reitliche Geschenkartikel mit zusammen ca. 25 m² Verkaufsfläche (ca. 2 % der Gesamtverkaufsfläche). Für innenstadtrelevante Sortimente ist damit eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 320 m² projektiert (Reitbekleidungs-/ -Schuhsortiment der Pavillons 6 und 7 sowie die Sortimente Fachbücher/ Videos/ Pferdekalender und reitliche Geschenkartikel des Pavillon 3).³

² Vgl. BBE Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Weißenthurm, 2011, S. 73f

³ Vgl. zur Bewertung der Innenstadtrelevanz des Sortimentes Kapitel 6.2

Hat vorgelegen;

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 2: Verkaufsflächenaufteilung Krämer Pferdesport in Kettig

VK-Position	Sortimente	VKF [qm]
Pavillon 1	Westernreiten	145
	Fahren/Geschirre	
	Kaltblutbedarf	
Pavillon 2	Pferdedecken	90
	Beinschutz Pferde	
	Stallhalter	
Pavillon 3	Futtermittel- und Futtermittelzusätze	150
	Pferdepflegeartikel	10
	Fachbücher/Videos/Pferdekalender	15
	Reiterliche Geschenkartikel	
Pavillon 4	Sättel	340
	Zäume	
	Gebisse	
	Longier- und Voltigierbedarf	
Pavillon 5	Kasse	24
Pavillon 6	Reitmode, darunter	180
	/ Reithosen	
	/ Reitjacken/Reitmäntel	
	/ Reithelme	
	/ Reitmode sonstige (Shirts)	
	/ Tuniermode	
	/ Reitunterwäsche	
	/ Reithandschuhe	
Reitgeräten		
Pavillon 7	Kinder-Reit- und Tuniermode	115
	Reitschuhe und -stiefel	
	Cross Country (Military) + Sicherheit	
Pavillon 8	Stallbedarf	140
	Weidezaunbedarf	
	Islandpferdebedarf	
Sonstiges	Besonderheiten	5
	Hundedecken (Winter)	
Freigelände	Pferdeanhänger	100
Gesamt		1.314

Quelle: Krämer Pferdesport

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Die Ortsgemeinde Kettig ist Teil der Verbandsgemeinde (VG) Weißenthurm und liegt im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Der VG Weißenthurm gehören die fünf Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz sowie die beiden Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm an. Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist die namensgebende Stadt Weißenthurm.

Die an Kettig angrenzenden Gemeinden sind von Norden beginnend: Weißenthurm, Mülheim-Kärlich, Bassenheim (alle zur VG Weißenthurm gehörig), Saffig (VG Pellenz) und die Stadt Andernach mit dem Stadtteil Miesenheim.

Die nächstgelegenen größeren Zentren sind die Mittelzentren Neuwied und Andernach, die Stadt Koblenz ist das benachbarte Oberzentrum. Der Einzelhandel der Gemeinde Kettig befindet sich somit in einem Umfeld mit stark ausgeprägtem Wettbewerb. Insbesondere die Einzelhandelsangebote im Gewerbepark Mülheim-Kärlich und die differenzierten Angebote des Oberzentrums Koblenz werden von der Kettiger Bevölkerung nachgefragt.

Bevölkerungsdaten

Die Gemeinde Kettig weist aktuell einen Bevölkerungstand von 3.286 Einwohnern auf.⁴ Insgesamt leben in der VG Weißenthurm 33.707 Personen. Die bevölkerungsreichste Ortsgemeinde ist die Stadt Mülheim-Kärlich mit 11.055 Einwohnern, danach folgen in absteigender Reihenfolge die Stadt Weißenthurm (8.285 Einwohner), Urmitz (3.466 Einwohner), Bassenheim (2.931 Einwohner), Sankt Sebastian (2.605 Einwohner) und Kaltenengers (2.079 Einwohner). Die Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Verbandsgemeinde liegen somit in den beiden Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm; die übrigen Gemeinden sind bezogen auf die Einwohnerzahl als gleichrangig zu bezeichnen.

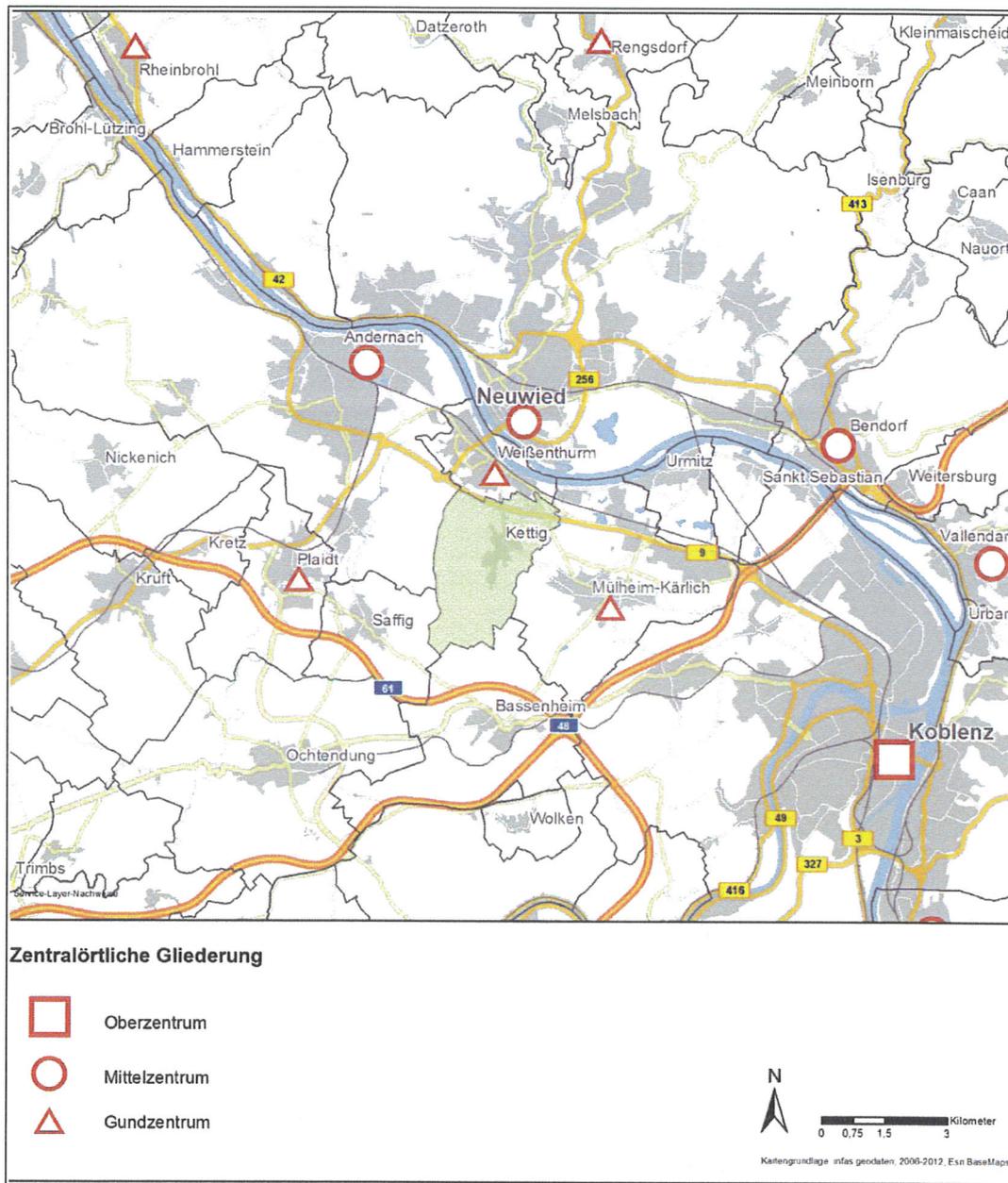
Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

⁴ Quelle: Verbandsgemeinde Weißenthurm, Gemeindestatistik, Stand: 30.11.2014 (nur Hauptwohnsitze)

Abbildung 3: Lage der Gemeinde Kettig und zentralörtliche Gliederung



Erreichbarkeit und Verkehr

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist in erster Linie durch die Bundesstraße B 9 aus Richtung Köln nach Koblenz gegeben. Unweit von Kettig liegen zudem die zwei Autobahnanschlussstellen Koblenz-Nord und Kreuz-Koblenz an die A 48 bzw. die A 61. Die A 48 mündet im Norden in die A 3 und verbindet die Verbandsgemeinde Weisenthurm mit dem Rhein-Main-Gebiet sowie Köln. Die A 61 stellt die Anbindung in Richtung Köln und Mainz sicher. Über die von Kettig aus nächstgelegenen Bahnhöfe Weisenthurm, Urmitz-Bahnhof und Urmitz ist die Ortskommune an die Regionalbahnstrecken Köln –

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

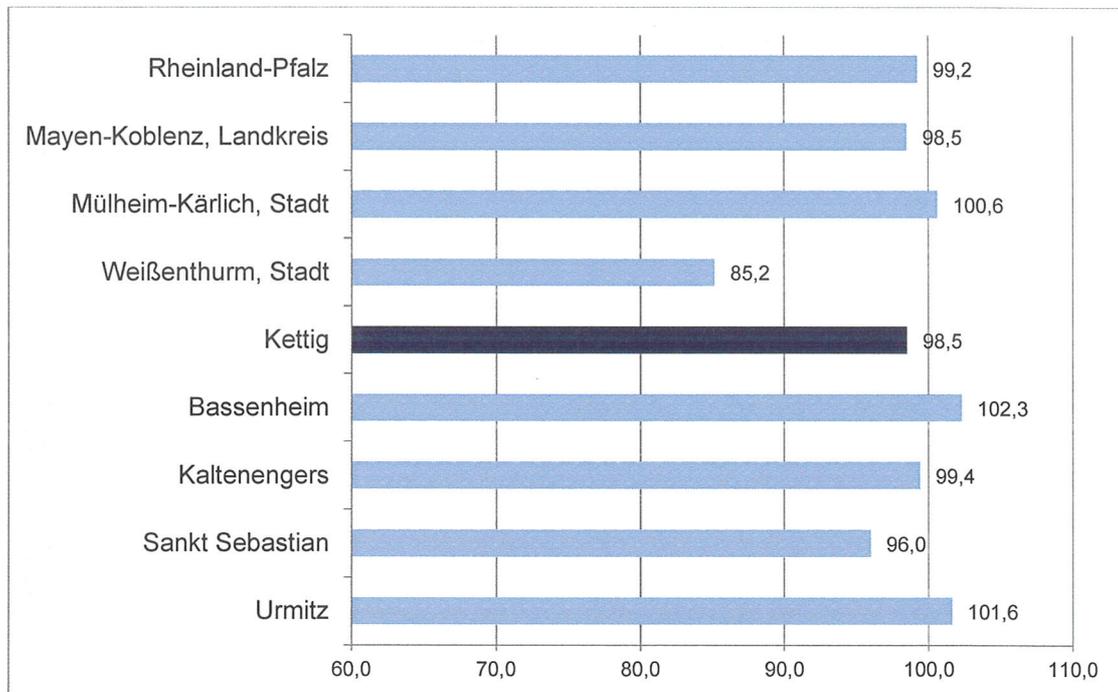
Mainz sowie Neuwied – Koblenz angeschlossen, die von der TransRegio Deutsche Regionalbahn GmbH (Mittelrheinbahn) bedient werden. Die Regionalbahn stellt auch die Anbindung an die nächstgelegenen Intercity-Bahnhöfe in Koblenz und Andernach her.

Einzelhandelsstrukturen

Die MB-Research-Kennziffern ergeben aktuell im Vergleich zum Bundesschnitt ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 98,5 %. Damit liegt die Ortsgemeinde im Schnitt des Landkreises Mayen-Koblenz (siehe Abbildung 4).

Das Kaufkraftniveau im Grundzentrum Mülheim-Kärlich liegt mit rd. 100,6 im Bundesschnitt, wohingegen das Grundzentrum Weißenthurm eine weitaus niedrige Kaufkraftkennziffer von lediglich rd. 85,2 aufweist.

Abbildung 4: Kaufkraftniveau

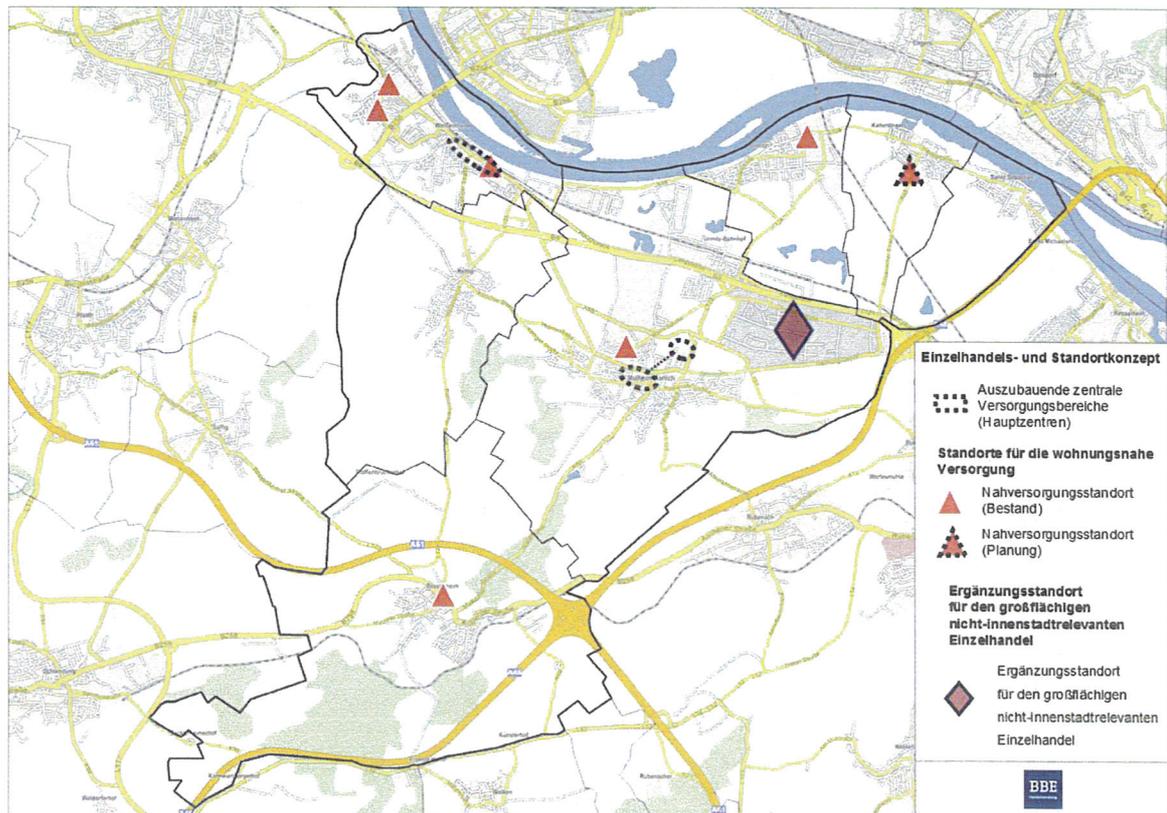


Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten 2013; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde ein Standortkonzept entworfen, in dem auszubauende zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentren), bestehende und geplante Nahversorgungsstandorte und ein Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel unterschieden werden (vgl. Abbildung 5). Der Ortsgemeinde Kettig sind kein zentraler Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort als Vorrangstandorte für den großflächigen Einzelhandel zugeordnet.

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 5: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm



Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, 2011

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

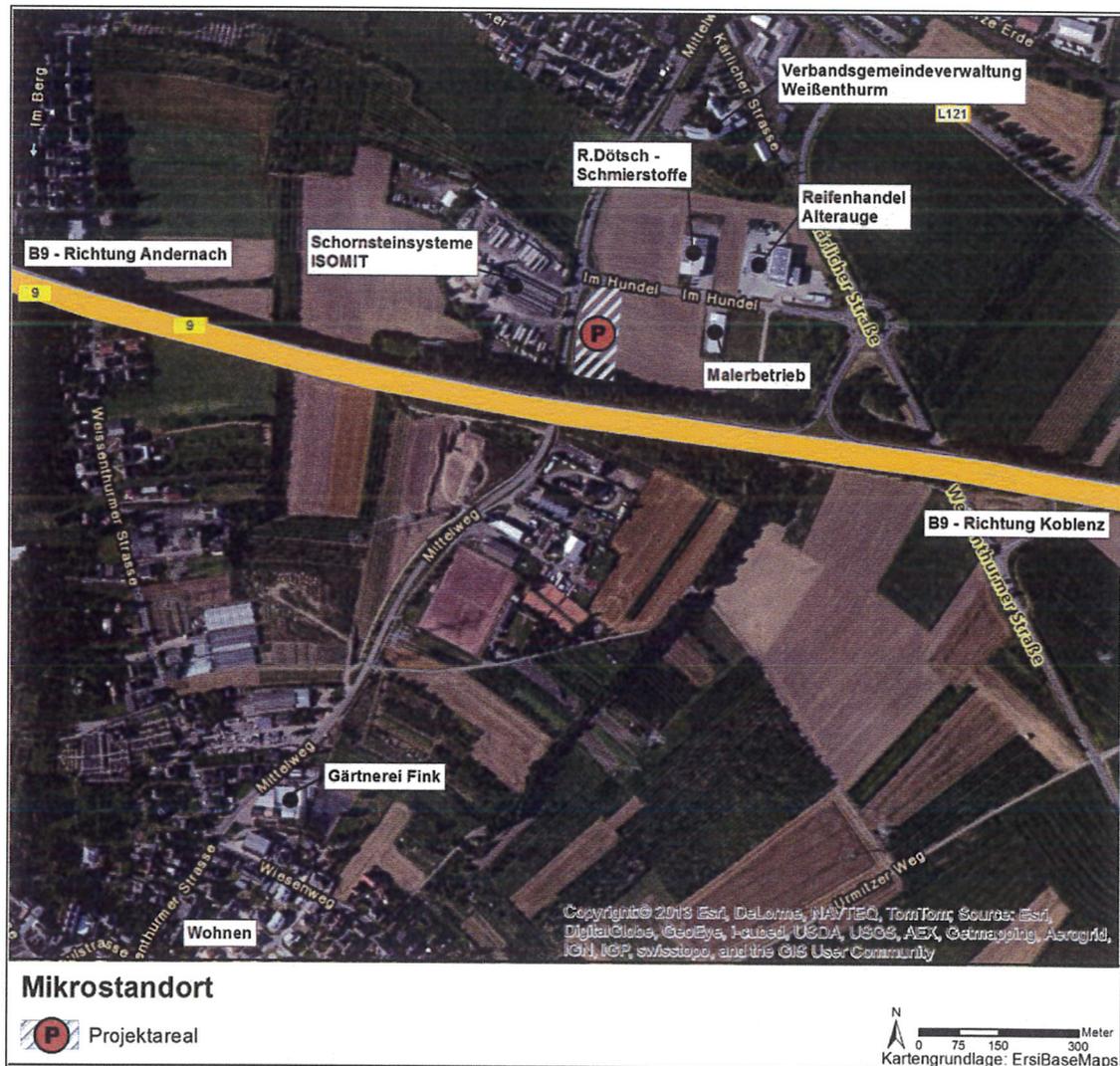
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich im Gewerbegebiet „Im Hundel“, im Kreuzungsbereich mit dem Mittelweg (K 87) und damit nahe der Gemeindegrenze zu den Nachbarstädten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich. Das Planareal ist derzeit unbebaut. Im Umfeld sind gewerbliche Nutzungen prägend (u. a. Malerbetrieb, Mineralölhandel, Reifendienst/ Autowäsche). Das Gewerbegebiet weist noch verschiedene freie Gewerbegrundstücke auf. Nördlich befindet sich in der Stadt Weißenthurm der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Abbildung 6: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2014

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Verkehrliche Situation und Sichtbarkeit des Planstandortes

Über den Straßenzug „Im Hundel“ wird die direkte Anbindung an die Bundesstraße 9 hergestellt. Der Mittelweg (K 87) fungiert als Verbindungsachse zwischen der Stadt Weißenthurm im Norden und der Ortslage von Kettig im Süden. Durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 9 kann der Standort ein räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet erschließen und wird ein komfortabler Pferdetransport sichergestellt. Gleichzeitig besteht für das Grundstück eine direkte Sichtbeziehung von der Bundesstraße, so dass eine hohe Außenwirkung zu konstatieren ist. Die Außenwirkung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes ist aufgrund der Verbindungsfunktion der Bundesstraße und des damit vergleichsweise großen einhergehenden Verkehrsaufkommens als sehr gut zu bewerten.

Funktionale Lage

Der Planstandort ist als Gewerbegebietslage zu charakterisieren. Im Umfeld sind keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Damit befindet sich der Standort außerhalb eines planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichs oder Ergänzungsstandorts für den großflächigen Einzelhandel.

Genehmigungsrechtliche Situation

Aus planungsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass die Ortsgemeinde Kettig zur Genehmigung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO beabsichtigt. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst; im Parallelverfahren soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren (Ziel 57 Zentralitätsgebot).⁵ Darüber hinaus dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen und solche mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten nur in festgelegten Ergänzungsstandorten angesiedelt werden (Ziel 58 städtebauliches Integrationsgebot bzw. Ziel 59 Ergänzungsstandorte). Das Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Ziel 60) gebietet, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Ortes und ist auch keinem zentralen Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort räumlich zugeordnet. Für die Ausweisung eines Sondergebietes ist somit voraussichtlich ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren notwendig.

⁵ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Landesentwicklungsprogramm LEP IV, 2010.

Hat vorgelegen:**1 2. Jan. 2017****Kreisverwaltung Mayen-Koblenz**

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Reitsport-Fachmarktansiedlung hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der projektrelevanten Angebotsstrukturen im Standortumfeld notwendig.

4.1 Verbandsgemeinde Weißenthurm

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm verfügt über (auszubauende) zentrale Versorgungsbereiche in den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich. Das spezialisierte Angebot im Bereich von Reitsportbekleidung und sonstigen Reitsportartikeln bzw. Pferdebedarf wird in den zentralen Versorgungsbereichen nicht angeboten. Auch in den sonstigen verbandsgemeindeangehörigen Ortsgemeinden Kettig, Urmitz, Bassenheim, Sankt Sebastian und Kaltenengers wird durch den ansässigen Einzelhandel kein Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bereitgehalten. Dagegen sind im Gewerbepark an der Bundesstraße 9 in der Stadt Mülheim-Kärlich folgende Anbieter zu verzeichnen:

- Equiva, umfassendes Angebot an Reitportbekleidung, Reitsportartikeln, Pferdefutter und -Pfleger auf ca. 500 m² Verkaufsfläche, Verbundstandort mit Zoo-Hoppe.
- Fressnapf, Zoofachmarkt mit einer Reitsportabteilung von ca. 100 m² Verkaufsfläche (Reitsportbekleidung, Zäune, Decken, Pflegeartikel), zzgl. Futter (Verkauf aus Lager).
- „die Tenne Reitsport“, umfassendes Angebot an Reitportbekleidung, Reitsportartikeln und Futter auf ca. 400 m² Verkaufsfläche, Dienstleistungsangebot eines Sattlers und Verleih von Pferdeanhängern.



Der Ergänzungsstandort Gewerbepark Mülheim-Kärlich weist eine Vielzahl von Fachmärkten unterschiedlicher Sortimente auf, so dass die Einzelhandelsagglomeration ein ausgedehntes Einzugsgebiet aktivieren kann.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4.2 Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz weist keine Fachanbieter für Reitsportbedarf auf. Die Sportanbieter in der Innenstadt (vor allem Intersport Voswinkel, Sport Sperk und Sport 2000) bieten kein entsprechendes Angebot an. Auch die Zoo- und sonstigen Fachmärkte bieten keine Reitsportartikel an.

4.3 Stadt Andernach

In der Stadt Andernach sind weder ein Reitsportspezialist noch Betriebe mit entsprechenden Randsortimenten vorhanden.

4.4 Stadt Neuwied

Reitsportartikel werden von dem Raiffeisen-Markt Neuwied GmbH im Stadtteil Niederbieber (Nodhausener Straße) angeboten. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 200 m² umfasst die Abteilung Stallbedarf, Lederwaren, Pflegebedarf, Futtermittel und reitsportbezogene Bekleidung/ Schuhe.



Quelle: <http://www.raiffeisenmarkt.net/>

4.5 Stadt Bendorf

Ein spezialisiertes Angebot im Reitsportbedarf bietet die Stadt Bendorf nicht. Der bisher einzige Anbieter „Das Futterhaus“ am Standort gegenüber des Einkaufszentrums Bendorf (u. a. Kaufland, Lidl), nimmt das Spezialsortiment zurzeit aus dem Angebot und verkauft aktuell die Restbestände ab.



Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4.6 Stadt Mayen

In der Stadt Mayen ist in einer Innenstadtrandlage (Koblenzer Straße) mit dem Betrieb W. Kopp Reitsport und Armeebestände ein Fachgeschäft für Reitsportartikel, -Bekleidung und Pflegebedarf auf ca. 80 m² Verkaufsfläche vorhanden.



4.7 Ortsgemeinde Oberzissen

In Oberzissen ist ein spezialisierter Tierfutterhandel ansässig, der neben Tierfutter vor allem für Hund und Katze auch ein umfangreiches Sortiment im Bereich Pferdefutter/ -pflege und sonstige Reitsportartikel führt.



Außerhalb des engeren Untersuchungsraumes sind Reitfachgeschäfte u. a. in Ransbach-Baumbach (Westerwälder Pferdebox), Wirges (Hirsch Reitsportgeschäft), Raubach (Kaltblutshop) und Asbach (FGS Sielemann) vorzufinden.

4.8 Zusammenfassung der regionalen Wettbewerbssituation im Bereich Reitsportartikel/ Pferdebedarf

Im Untersuchungsgebiet werden Reitsportartikel nicht innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Entsprechende Fachmärkte sind nur im Gewerbepark Mülheim-Kärlich an der Bundesstraße 9 (Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel) ansässig. Diesen Anbietern ist eine große räumliche Ausstrahlungskraft beizumessen. Dabei profitieren sie auch von der Bekanntheit des Standortes als Fachmarkttagglomeration mit einem regionalen Einzugsgebiet. In den sonstigen Gemeinden (Neuwied, Mayen) beschränkt sich das Angebot auf einzelne kleinere Fachgeschäfte bzw. Fachabteilungen mit einem spezialisierten Sortiment, das sich vor allem auf Reitsportartikel und Bekleidung bezieht.

In Ergänzung zum Einzelhandel werden Reitsportartikel teilweise auch in Reitställen verkauft. Auch die Sattlereien als Handwerksbetriebe des Pferdesports (Anfertigung, Reparatur von Sätteln und sons-

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

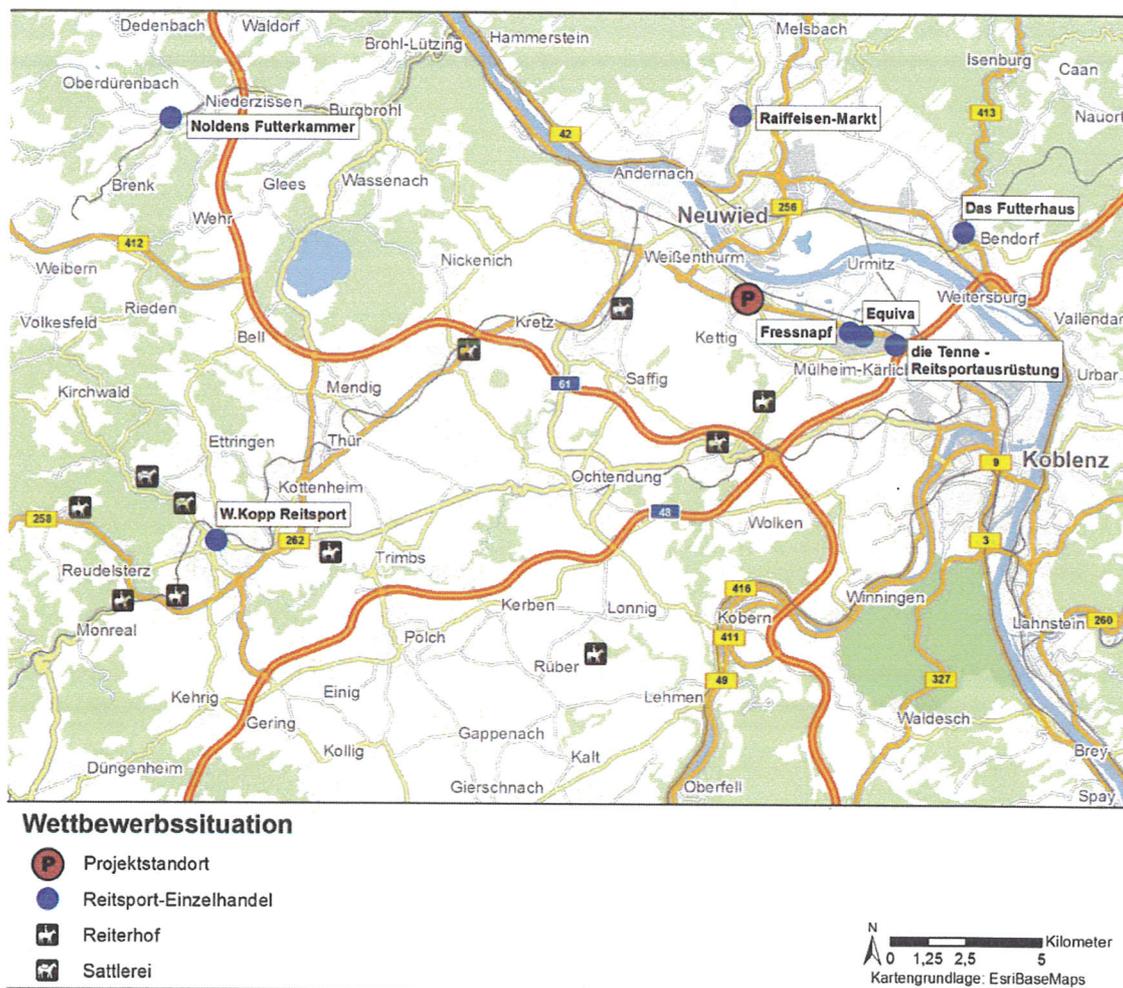
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Reitsport Fachmarktes • Kettig

tigen Reitsportlederartikeln) befinden sich im Regelfall außerhalb der städtebaulich integrierten Geschäftszentren der zentralen Versorgungsbereiche. Das Angebot beschränkt sich dabei auf ein eingeschränktes Sortiment.

Damit lässt sich für die Reitsport- und Pferdepflegeartikel aus dem faktischen Einzelhandelsbestand in der Region keine Innenstadtrelevanz des Sortiments ableiten. Dies gilt auch für reitsportbezogene Funktionskleidung, die in keinem zentralen Versorgungsbereich des Untersuchungsraumes angeboten wird (vgl. auch Kap. 6.2).

Abbildung 7: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2014

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1 Einzugsgebiet

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁶
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

Dazu ist anzumerken, dass Einzugsgebiete grundsätzlich nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Betriebes stammt.

Im Falle des Planvorhabens sind folgende Wettbewerbs- und Sortimentsaspekte von Relevanz:

- Der Standort Gewerbepark Mülheim-Kärlich mit einer regionalen Ausstrahlungskraft ist auch für Anbieter von Reitsportbedarf von Interesse. Die größeren Fachmärkte bzw. spezialisierten Anbieter sind hier ansässig.
- Darüber hinaus werden Reitsportartikel nur von wenigen Anbietern, zumeist als Randsortiment, angeboten (u. a. Zoofachmarkt, Raiffeisenmarkt).

⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment) oder spezialisierten Bedarfsbereiches (z. B. Reitsportartikel).

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Alle Anbieter in der Untersuchungsregion belegen Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.
- Der Angebotsschwerpunkt des Krämer Reitsportfachmarktes liegt bei langfristigen Gebrauchsgütern.
- Das angebotene Sortiment spiegelt einen besonders spezialisierten, nur von einem geringen Anteil der Gesamtbevölkerung nachgefragten Bedarf wider.
- Dem Kaufvorgang geht ein i. d. R. längerer Informations- und Auswahlprozess voraus. Aufgrund der teilweise hohen Beratungsintensität sowie Produktkomplexität und ggf. notwendigen Produkt-Tests werden für den Einkauf auch längere Anfahrtsstrecken in Kauf genommen.

Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter davon aus, dass das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes aus einem Bereich generieren wird, der durch eine **30-Minuten-Fahrtzeitzone** um den Planstandort zu beschreiben ist. In dieser Zone leben rd. 567.000 Einwohner (vgl. Abbildung 8).

Für weiter entfernt liegende Wohnstandorte stellt das Planvorhaben aufgrund seiner Dimensionierung in Verbindung mit der Lagegunst an der Bundesstraße 9 ebenfalls einen attraktiven Standort dar. Aufgrund der zunehmenden Zahl an Wettbewerbsbetrieben sowie der räumlichen Distanz ist allerdings von einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens in diesem Bereich auszugehen.

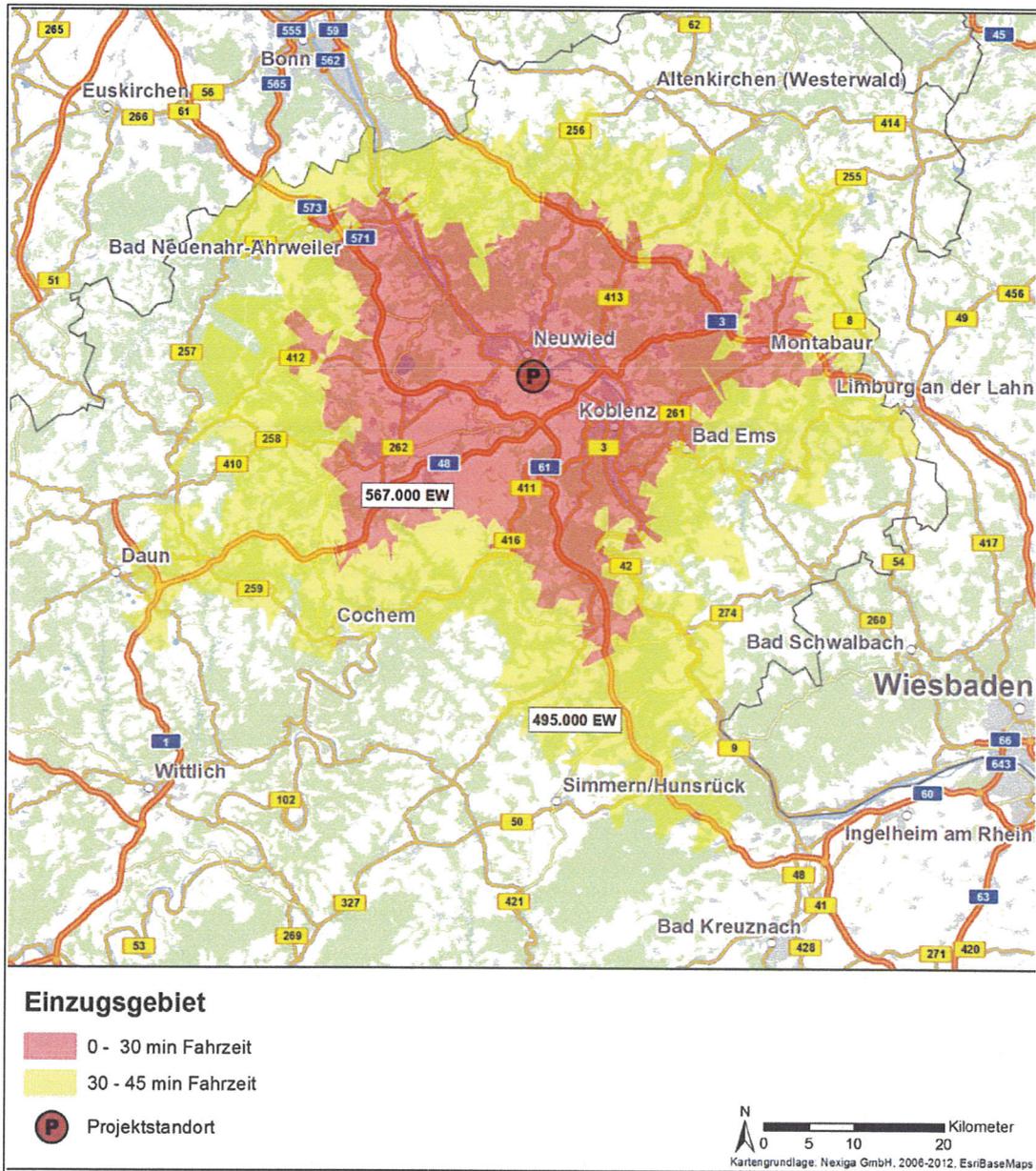
Weitere Umsätze sind deshalb auch mit Kunden aus Herkunftsorten möglich, die bis zu **45 Fahrminuten** vom Planstandort entfernt wohnen. Das Bevölkerungspotenzial in dieser Distanzzone beläuft sich auf insgesamt rd. 495.000 Mio. Einwohner. Das räumliche Einzugsgebiet wird durch die Ausstrahlungskraft der nächstgelegenen Krämer Mega Stores in Bornheim bei Bonn, in Heidesheim bei Mainz und in Florstadt für das Rhein-Main-Gebiet begrenzt. Darüber hinaus werden „diffuse Umsatzzuflüsse“ aus einem Gebiet jenseits der benannten Fahrzeitzonen berücksichtigt, die vor allem aus dem ländlichen Raum von Eifel und Hunsrück resultieren.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 8: Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2014

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

5.2 Marktkennzahlen des Segments Reitsportbedarf und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Der Pferdesport stellt im deutschen Vergleich eine Nischensportart dar. Nach Angaben der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (Fédération Equestre Nationale: „FN“) verfügen die rd. 7.620 Reit- und Fahrvereine in Deutschland über rd. 709.000 Mitglieder.⁷

Nach einer Erhebung des IfD Allenbach betreiben rd. 1,17 Mio. Menschen regelmäßig Pferdesport. Hinzu kommen ca. 2,52 Mio. Menschen, die zumindest gelegentlich dem Reitsport nachgehen.⁸ Somit kann die Gesamtzahl der (zumindest gelegentlichen) Reiter in Deutschland auf etwa 3,7 Mio. Personen (oder rd. 5 % der Deutschen) geschätzt werden.

Rund 2,6 Mrd. € geben Reiter, Fahrer, Voltigierer und Züchter jährlich für laufende Kosten in Pferdesport und -haltung aus.⁹ Auf den einzelnen Reiter entfallen somit im Durchschnitt Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von über 700 €. Dieser Betrag setzt sich in erster Linie aus Ausgaben für die Versorgung, die gesundheitliche Pflege und die Unterkunft der Tiere zusammen. Für die durch das Planvorhaben vorgehaltenen Warengruppen ist von einem Anteil an dem Gesamtbetrag der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 20 - 30 % auszugehen.

Die projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben betragen somit rd. 150 - 200 € pro Jahr und Reiter. Auf die Gesamtbevölkerung bezogen, ist somit in den projektrelevanten Sortimenten ein Pro-Kopf-Ausgabebetrag von 5 - 6 € pro Jahr zu unterstellen. Somit steht innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone (ca. 567.000 EW) ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 2,8 – 3,4 Mio. € und in der 45-Minuten-Fahrdistanzzone (ca. 495.000 EW) von 2,5 – 3,0 Mio. € zur Verfügung.

5.3 Umsatzerwartung und erwartete Kaufkraftbindung

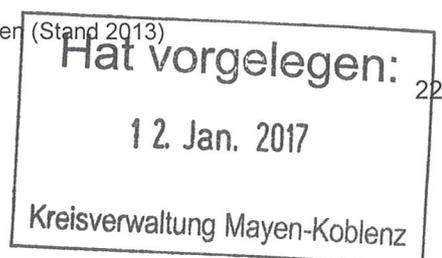
Die Einschätzung der erwarteten Umsätze des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Krämer Reitsport-Fachmarkt unter Berücksichtigung der Standortqualität (gute verkehrliche Erreichbarkeit), der Angebotssituation und der relevanten Wettbewerbsstrukturen eine Verkaufsflächenproduktivität von insgesamt rd. 1.800 €/m² Verkaufsfläche erreicht.

⁷ Vgl. <http://www.pferd-aktuell.de/fn/zahlen--fakten/zahlen--fakten> (Stand 2013)

⁸ Vgl. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/171164/umfrage/haeufigkeit-von-reiten-in-der-freizeit/> (Stand 2014)

⁹ Vgl. <http://www.pferd-aktuell.de/fn/zahlen--fakten/zahlen--fakten> (Stand 2013)



Aus Gutachtersicht ist für das Planvorhaben unter Berücksichtigung der markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen von einem Gesamtumsatz von rd. 2,3 Mio. € p. a. auszugehen.

Abbildung 9: Umsatzprognose für das Planvorhaben

Zone	Planumsatz in Mio. €	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Kaufkraftbindung in %
30-Minuten-Fahrzeitzone	1,2	2,8 – 3,4	35 - 43
45-Minuten-Fahrzeitzone	0,7	2,5 – 3,0	23 - 28
diffuse Umsatzzuflüsse	0,4	./.	./.
Planvorhaben gesamt	2,3	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Aus dem Bereich der 30-Minuten-Zeitdistanzzone wird voraussichtlich ein Umsatz von rd. 1,2 Mio. € im Bereich des Reitsport- und Pferdepflegesortiments generiert. Dies entspricht einer sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquote von 35 - 43 %. Bezogen auf den prognostizierten Gesamtumsatz der Filiale werden voraussichtlich etwas mehr als 50 % aus diesem Naheinzugsgebiet erzielt.

Aus der 45-Minuten-Zeitdistanzzone stammt ein Umsatz in Höhe von rd. 0,7 Mio. € (rd. 30 % des Gesamtumsatzes). Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote im erweiterten Einzugsgebiet von 23 - 28 %.

Auf diffuse Umsatzzuflüsse am Planstandort entfällt ein geringer Anteil von rd. 17 % des zu erwartenden Gesamtumsatzes des Planvorhabens.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens und städtebauliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der projektierte Reitsport-Fachmarkt übernehmen kann.

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

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz von ca. 2,3 Mio. € als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.¹⁰

Bei der Einschätzung der hieraus zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- Die Erreichbarkeitssituation des Planvorhabens und seine Sortimentsausrichtung führen in erster Linie zu Wettbewerbswirkungen für die nächstgelegenen Reitsport-Fachmärkte. Hierzu zählen insbesondere das Reitsportfachgeschäft die Tenne und die systemähnliche Reitsportfiliale des Betreibers „Equiva“ in Mülheim-Kärlich.

Diese Betriebe liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, so dass die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen keine städtebauliche Relevanz entfalten können.

- Zusätzlich stehen auch Fachmärkte mit einem reitsportbezogenen Randsortiment im Umfeld des Projektstandortes in Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben. Diese Betriebe belegen ebenfalls Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, so dass sie unter städtebaulichen Aspekten ebenfalls keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.
- Das Angebot an Reitsportfachgeschäften ist im Untersuchungsraum insgesamt sehr gering, so dass auch dem Distanzhandel (E-Commerce/ Versandhandel) eine hohe Bedeutung bei-

¹⁰ Für eine „Worst-Case-Betrachtung“ ist der am Standort maximal denkbare Planumsatz zu unterstellen, um die größtmöglichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu untersuchen.

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

zumessen ist. Praktisch alle größeren Reitsportanbieter fungieren auch als Versandhändler, so dass ein überdurchschnittlicher Marktanteil zu unterstellen ist. Im deutschen Sporthandel liegt der E-Commerce-Anteil bei ca. 10 %. Nach gutachterlicher Schätzung dürfte der Anteil bei einem spezialisierten Sortimentsbereich wie Reitsport deutlich höher sein, so dass gerade in Gebieten mit geringer Angebotsdichte ein Marktanteil von 30 % überschritten werden kann.¹¹ Alle übrigen Nachbarkommunen innerhalb des Untersuchungsraums (vgl. Kap. 4) können keine Reitsportfachgeschäfte in zentralen Versorgungsbereichen aufweisen.

- Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbern an Standorten außerhalb des betrachteten Untersuchungsraumes (u. a. Großraum Köln/ Bonn, Mainz, Rhein-Main) sind aufgrund der hohen Spezialisierung grundsätzlich möglich, beziehen sich jedoch auch hier vor allem auf die größeren Reitsportfachmärkte, die außerhalb städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte oder Stadtteilzentren ansässig sind.
- Umsatzverlagerungen gegenüber den ansässigen, „klassischen“ Sportgeschäften sind aufgrund der fehlenden Sortimentsüberschneidung generell nicht zu erwarten. Da das Reitsportsortiment auch an anderen Standorten nicht zum Angebot klassischer Sportfachgeschäfte (z. B. der Verbundgruppen Intersport, Sportarena) oder Warenhäuser zählt, kann auch keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für innerstädtische Sportanbieter abgeleitet werden.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen sind aufgrund marginaler Sortimentsüberschneidungen nur in einem so geringem Maße tangiert, dass diese Umsatzverlagerungseffekte im Rahmen der Prognose nicht standortbezogen bilanziert werden können.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist insbesondere die Frage relevant, in welchem Maße (absolut und prozentual) die geplante Einzelhandelsansiedlung zu Umsatzeinbußen in den zentralen Versorgungsbereichen der Verbandsgemeinde Weißenthurm und den umliegenden Städten und Gemeinden führen wird. Hintergrund hierfür ist, dass die absolute und prozentuale Größenordnung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen einen Indikator für die städtebauliche Verträglichkeit bzw. Unverträglichkeit eines Vorhabens darstellt.

Dabei werden in der Rechtsprechung gemeinhin Umsatzzumlenkungen von 10 % der bestehenden Angebotsstrukturen des innenstadtrelevanten Einzelhandels als kritische Schwelle in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen angenommen.¹²

¹¹ Die Expansion des ehemals ausschließlichen Versandhändlers Krämer in den stationären Einzelhandel mit Ausbau eines flächendeckenden Filialnetzes lässt erwarten, dass auch ein Teil des Distanzhandelsumsatzes zukünftig im stationären Handel gebunden wird.

¹² Nach Ansicht des OVG Münster kann für den Fall der Ansiedlung eines Schuhfachmarktes ein Umsatzverlust von 10 % zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe als nicht unwesentlich gewertet werden. (Urteil des OVG Münster vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93 –, BauR 1998,). Die gleiche Ansicht vertritt das OVG Koblenz, wonach ebenfalls wesentliche Auswirkungen bei einer Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10% des innenstadtrelevanten Einzelhandels

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Für das Planvorhaben kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Einzelhandel, speziell die Sportartikelanbieter, in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden sich ausschließlich auf Wettbewerber an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. auf den Online-/ Versandhandel beziehen, so dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden kann.

6.2 Bewertung der Innenstadtrelevanz von Reitsportartikeln

Für den geplanten Reitsportmarkt ist das Kernsortiment als spezialisiertes Teilsortiment der Obergruppe Sportartikel im Hinblick auf die Innenstadtrelevanz im Untersuchungsraum zu bewerten. In Anlehnung an die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes ist der Sortimentsbereich Reitsportartikel fast ausschließlich den Wirtschaftszweigen 47.64.2 („Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln“) und 47.76.2 („Einzelhandel mit zoologischem Bedarf“) zuzuordnen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV (Erläuterung zu Z 58) sind Sportartikel und Bekleidung grundsätzlich als innenstadtrelevant zu bewerten. Im begründeten Einzelfall kann von den innenstadtrelevanten Leitsortimenten abgewichen werden.¹³

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm bewertet Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportkleingeräte als innenstadtrelevant. Dagegen werden die Sportgroßgeräte genauso wie der zoologische Bedarf als nicht-innenstadtrelevant eingestuft. Dazu zählen auch die großformatigen Reitsportartikel (z. B. Geschirre, Sättel, Zäume, Halfter, Longierbedarf, Beinschutz, Pferdedecken) sowie der sonstige Pferdebedarf (z. B. Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Stallbedarf, Weidezaunbedarf).

Bei der Prüfung des vorhabenspezifischen Sortiments auf Innenstadtrelevanz ist ein wichtiges Indiz die **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen**. Da Reitsportartikel (inkl. Reitsportbekleidung/ -Schuhe) vorwiegend von Zielkunden eingekauft werden, sind mögliche Verbundeffekte mit anderen Sortimenten im Untersuchungsraum relativ gering einzuschätzen.

anzunehmen sind (Beschluss vom 08.01.1999 -8 B 12650/97 -, NVwZ 1999, 435, 438 rechte Spalte, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00 -, NVwZ-RR 2001, 638, 642 linke Spalte). Siehe hierzu u.a. auch das Urteil des OVG Münster vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93 -, BauR 1998, Urteil vom 07.12.2000 – 7 a D 60/99.NE -, Seite 59 des amtlichen Umdrucks.

¹³ Auch das OVG Münster hat mit seiner Entscheidung vom 3. Juni 2002 (AZ 7a D 92/99.NE) verdeutlicht, dass erst eine „individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation“ Grundlage für einen evtl. Ausschluss von bestimmten Sortimenten sein kann, nicht aber der pauschale Verweis auf die in einem Einzelhandelserslass benannten Sortimente.

Hat vorgelegen:
12. Jan. 2017
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ein weiterer Anhaltspunkt für die Innenstadtrelevanz ist die Eigenschaft, **viele Innenstadtbesucher anzuziehen**, also eine „Magnetwirkung“ zu entfalten. Da es sich aber bei Anbietern von Artikeln reitsportspezifischer Sortimenter typischerweise um zielkundenorientierte Spezialgeschäfte handelt, kann eine Wirkung als „Frequenzbringer“ für die zentralen Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Weißenthurm und in den Nachbarkommunen nicht erwartet werden. Für das Segment Reitsport ist in diesem Zusammenhang auch auf eine sehr geringe Größe der potenziellen Zielgruppe von etwa 5 % der Gesamtbevölkerung hinzuweisen (vgl. Kap. 5.2).

Ein **geringer Flächenanspruch** ist ein weiteres wichtiges Indiz für die Innenstadtrelevanz. Dies trifft für breite Teile des Sortimentsbereiches Reitsportartikel nicht zu. Insbesondere die Sortimentsbereiche Stall- und Turnierartikel, Futtermittel, der Longierbedarf sowie die notwendige Außenfläche für das „Probieren am Pferd“ (z.B. bei Sätteln) genügen diesem Anspruch nicht. Ausstellungsflächen in adäquater Größe werden nur bei niedriger Ladenmiete betriebswirtschaftlich kalkulierbar, dies trifft auf die Geschäftsräume innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Weißenthurm und der benachbarten Mittel- und Oberzentren in der Regel nicht zu.

Ein wichtiger Aspekt für die Einstufung eines Sortimentes als innenstadtrelevant ist auch die Möglichkeit, die eingekauften Waren auch **ohne Pkw transportieren** zu können. Dies ist beispielsweise für Bekleidung, Schuhe, Uhren/Schmuck, Bücher in der Verbandsgemeinde Weißenthurm eindeutig gegeben. Reitsportartikel wie etwa Reitsättel, Stall-, Turnierartikel oder Longierbedarf müssen aufgrund ihrer Größe und Sperrigkeit mit einem Transportmittel befördert werden.

Das Sortiment Reitsportbekleidung/ -Schuhe kann zwar auf kleinen Flächen vertrieben werden und ist auch problemlos zu transportieren, jedoch ist auch hier nochmals zu konstatieren, dass dieses Sortiment im Untersuchungsraum - wie in den meisten vergleichbaren Städten - keinerlei Relevanz für eine gewachsene und hochfrequentierte Innenstadtlage hat.

Unter Würdigung dieser Anhaltspunkte für die sortimentspezifische Begründung einer Innenstadtrelevanz ist festzustellen, dass das Sortiment Reitsportartikel inkl. entsprechender Bekleidung sowie Schuhe aufgrund seiner spezifischen Eigenschaften in der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in den benachbarten zentralen Orten des Untersuchungsraumes als nicht-innenstadtrelevant einzustufen sind.

Die Erhebung und Analyse der Wettbewerbsbetriebe haben gezeigt, dass Reitsportartikel (inkl. Reitsportbekleidung/ -Schuhe) kein Teil des zentrengelassenen Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in den benachbarten Mittel- und Oberzentren sind. Ein „etabliertes“ Angebot ist nicht vorhanden. Auch eine Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in diesem Teilsortiment ist nicht zu erwarten, da das begrenzte Marktgebiet einer ausreichenden Rentabilität eines innerstädtischen Fachgeschäftes in Mülheim-Kärlich, Weißenthurm sowie in einem Mittel- oder Oberzentrum der Region entgegensteht.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

6.3 Kompatibilität mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und dem LEP IV

Die städtebaulichen Zielvorstellungen und Ansiedlungskriterien für (großflächige) Vorhaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm spiegelt das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wider. Hierbei wird vor allem eine räumliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten empfohlen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm richtet sich im Einzelnen an den nachfolgend aufgeführten **Leitziele** aus:

- Förderung und Sicherung der bestehenden Nahversorgung in den Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm
- Ausbau der Grundversorgung in den Ortsgemeinden Sankt Sebastian und Kaltenengers
- Erhalt der Grundversorgung in den Ortsgemeinden Kettig und Urmitz sowie Bassenheim
- Verdichtung der Nutzungsstrukturen und insbesondere des innenstadtrelevanten Einzelhandels in den auszubauenden zentralen Versorgungsbereichen in Mülheim-Kärlich und Weißenthurm
- Maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich im Bereich der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente
- Beschränkung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Bestandssicherung
- Ortsspezifische Definition der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente.

Den Sortimentsschwerpunkt des Reitsport-Fachmarktes stellen nicht-innenstadtrelevante Sortimente (Sportgroßgeräte und zoologischer Bedarf) dar. Für die speziellen Sortimente der Reitsportbekleidung/-Schuhe konnte im Rahmen der vorangegangenen Untersuchung aufgezeigt werden, dass ebenfalls keine Innenstadtrelevanz vorliegt.

Dies entspricht auch den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, wonach: „...alle diejenigen Sortimente als nicht-innenstadtrelevant anzusehen [sind], die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.“

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten an einem Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist grundsätzlich mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Der Standort ist jedoch auch keinem ausgewiesenen Ergänzungsstandort für den nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel zugeordnet.

Zur raumordnerischen Prüfung sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms LEP IV heranzuziehen.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Nach Ziel 57 (Zentralitätsgebot) sind großflächige Betriebe nur in zentralen Orten zulässig. Zentrale Orte (Grundzentren) sind die Ortsgemeinden Weißenthurm und Mülheim-Kärlich. Der Standort ist der Gemeinde Kettig zugeordnet, die keine zentralörtliche Einstufung hat. Damit widerspricht die Bauleitplanung dem Zentralitätsgebot, so dass eine Zielabweichung zu prüfen ist. Diese kann auf das spezialisierte Sortiment des projektierten Betriebes abstellen, das als „Nischenangebot“ von Zielkunden aufgesucht wird, ohne dass die sonstigen Versorgungsstrukturen davon tangiert werden.

Das städtebauliche Integrationsgebot des Ziels 58 legt fest, dass großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Da der projektierte Betrieb überwiegend nicht-innenstadtrelevante Sortimente führen wird, wird Ziel 58 nicht tangiert.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten legt Ziel 59 fest, dass diese nur in, durch ein Einzelhandelskonzept festgelegten und begründeten Ergänzungsstandorten angesiedelt werden dürfen. Für den projektierten Standort Im Hundel wurde keine Funktion als Ergänzungsstandort im Einzelhandelskonzept festgelegt. Da eine solche Ausweisung auch im Widerspruch zu Ziel 57 stehen würde, ist für die anstehende Bauleitplanung auch hier eine Zielabweichung zu prüfen. In diesem Zusammenhang könnte ebenfalls auf die Besonderheiten des geplanten Reitsportfachmarktes abgestellt werden.

Nach dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60) dürfen durch die Ansiedlung des projektierten Betriebes weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte erheblich beeinträchtigt werden. Hierzu konnte mit der vorliegenden Untersuchung aufgezeigt werden, dass eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden kann. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich ausschließlich auf vergleichbare Anbieter an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. auf den Online-/ Versandhandel, so dass die Versorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Bereichen im Untersuchungsraum nicht tangiert werden (vgl. hierzu auch nachfolgendes Kapitel).

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

7 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit

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

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

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

Die Gutachter vertreten die Ansicht, dass durch die geplante Ansiedlung eines Krämer Reitsport-Fachmarktes am Standort „Im Hundel“ in Kettig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Weißenthurm und in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Das durch Krämer Pferdesport angebotene Sortiment setzt sich zum überwiegenden Teil aus nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zusammen. Auch für die Reitbekleidung/ -Schuhe kann nachgewiesen werden, dass es sich nicht um ein innenstadtprägendes Sortiment handelt, für das eine Entwicklungsfähigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen besteht.
- Der Pferdesport stellt im deutschen Vergleich eine Nischensportart dar. Die Zielgruppe entspricht nur etwa 5 % der Gesamtbevölkerung.
- Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf Anbieter außerhalb abgegrenzter zentraler Versorgungsbereiche sowie auf den Online-/ Versandhandel beziehen, so dass städtebaulich relevante Versorgungsstrukturen nicht tangiert werden. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Region wird aufgrund des spezialisierten Sortimentes, das in Innenstädten nicht betriebswirtschaftlich rentabel angeboten werden kann, nicht wesentlich beeinträchtigt. Reitsportartikel werden sich aufgrund der spezifischen Angebots- und Nachfragesituation auch zukünftig nicht als innenstadtprägendes Sortiment entwickeln.

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf Zentren- bzw. Versorgungsstrukturen in benachbarten Städten und Gemeinden können ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben ist grundsätzlich mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm vereinbar. Ein Standort in einem zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund des überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Sortimentes nicht erforderlich.

Wirtschaftlich tragfähige Alternativstandorte für das Vorhaben sind unter marktüblichen Bedingungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Mülheim-Kärlich und Weißenthurm aufgrund des hohen Flächenbedarfs dauerhaft nicht realisierbar. Gleiches gilt für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen.

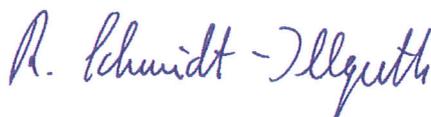
Gleichwohl ist der Standort auch nicht als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten im Einzelhandelskonzept ausgewiesen, so dass ein Zielverstoß gegen Ziel 59 LEP IV vorliegt. Gleichmaßen wird das städtebauliche Integrationsgebot des Ziels 57 LEP IV nicht eingehalten, da der Gemeinde Kettig keine Funktion als zentraler Ort zugewiesen wird. Im Zusammenhang mit dem spezialisierten Warensortiment und der fehlenden Innenstadtrelevanz ist für das Vorhaben eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung zu prüfen.

Köln, Dezember 2014/ März 2015

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Hat vorgelegen:

12. Jan. 2017

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz