

## Auswirkungsanalyse

# zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Stadt Nastätten

---

Auftraggeberin:  
Stadt Nastätten

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

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

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
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.

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise ..... 4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung..... 4
1.2	Methodische Vorgehensweise ..... 5
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 7
3	Standortseitige Aspekte..... 11
3.1	Makrostandort..... 11
3.2	Mikrostandort..... 13
4	Wettbewerbssituation ..... 16
4.1	Projektrelevante Einzelhandelssituation in der VG Nastätten..... 17
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen..... 21
4.3	Fazit der Wettbewerbsanalyse ..... 23
5	Einzugsgebiet - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung..... 25
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial ..... 25
5.2	Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens ..... 29
6	Auswirkungsanalyse ..... 31
6.1	Umsatzumverteilungseffekte ..... 31
6.2	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung ..... 35
7	Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ..... 39
8	Fazit der Auswirkungsanalyse..... 41

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel .....	7
Abbildung 2:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....	9
Abbildung 3:	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion .....	11
Abbildung 4:	Gliederung der VG Nastätten .....	12
Abbildung 5:	Mikrostandort .....	14
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....	16
Abbildung 7:	Lebensmittelangebot in der VG Nastätten.....	18
Abbildung 8:	Lebensmittelangebot der VG Nastätten nach Betriebsformen .....	19
Abbildung 9:	Wettbewerbssituation in der Stadt Nastätten .....	20
Abbildung 10:	Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten .....	24
Abbildung 11:	Ergebnisse der Kundenwohnorterberhebung in der Stadt Nastätten .....	26
Abbildung 12:	Einzugsgebiet des Planvorhabens .....	28
Abbildung 13:	Marktanteile des geplanten Supermarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten .....	30
Abbildung 14:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.500 m <sup>2</sup> VKF) .....	33
Abbildung 15:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.800 m <sup>2</sup> VKF) .....	34

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die rheinland-pfälzische Stadt Nastätten plant auf einem heute mindergenutzten Grundstück im Bereich Nastätter Straße/ Webergasse die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz wird der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugewiesen. Demnach ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig (vgl. Z 57, Zentralitätsgebot).

Laut Einzelhandelshandelskonzept der Stadt Nastätten<sup>1</sup>, das im November 2017 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungsbereich „Mühlbach“), so dass auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) als erfüllt angesehen werden kann.

Zur Überprüfung des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) wird im Planverfahren unter anderem ein Gutachten zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens erforderlich. Mit diesem Gutachten ist insbesondere zu prüfen, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte ausgeschlossen werden können.

Um den Prüfraum von § 11 Abs. 3 BauNVO vollständig abzudecken, sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnungsnaher Versorgung in der Verbandsgemeinde (VG) Nastätten und in den umliegenden Kommunen zu ermitteln.

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Erstellung der Auswirkungsanalyse beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

---

<sup>1</sup> Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Oktober 2017

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Stadt Nastätten und der VG Nastätten zudem die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Vollerhebung und kartographische Darstellung aller Lebensmittelbetriebe im Verbandsgemeindegebiet Nastätten,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im weiteren Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-discounter und Supermärkte) in den Umlandkommunen,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Durchführung einer Kundenwohnerhebung, um den Anteil auswärtiger Kunden von außerhalb des Nastätter Stadtgebietes bzw. von außerhalb der VG Nastätten zu ermitteln.,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

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

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

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

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"<sup>3</sup>) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

---

<sup>3</sup> In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

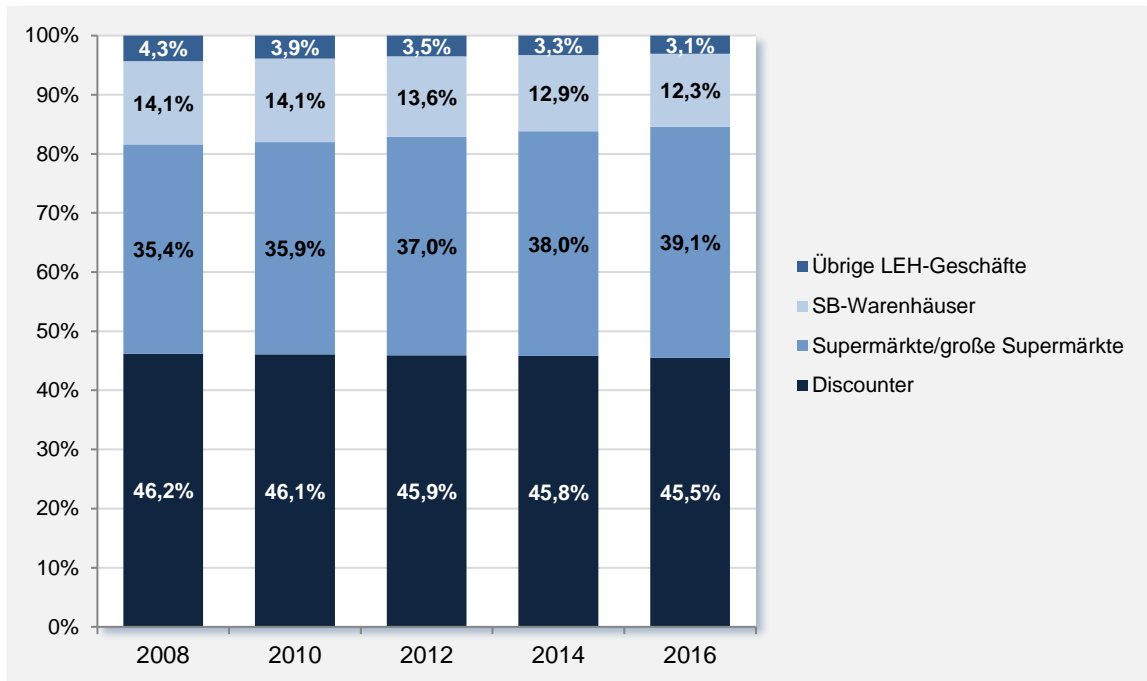
## 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).<sup>4</sup> Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2017

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und

<sup>4</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherverwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Vollsortimenter konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und SB-Warenhäuser einen Marktanteil von zusammen rd. 51 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäusern besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen.<sup>5</sup> So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen. Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass sich die Neupositionierung der Supermärkte mit dem Fokus auf Qualität, Frische, Atmosphäre, Beratung etc. auszahlt.

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel (bei großen Supermärkten ca. 35.000 – 40.000 Artikel) auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

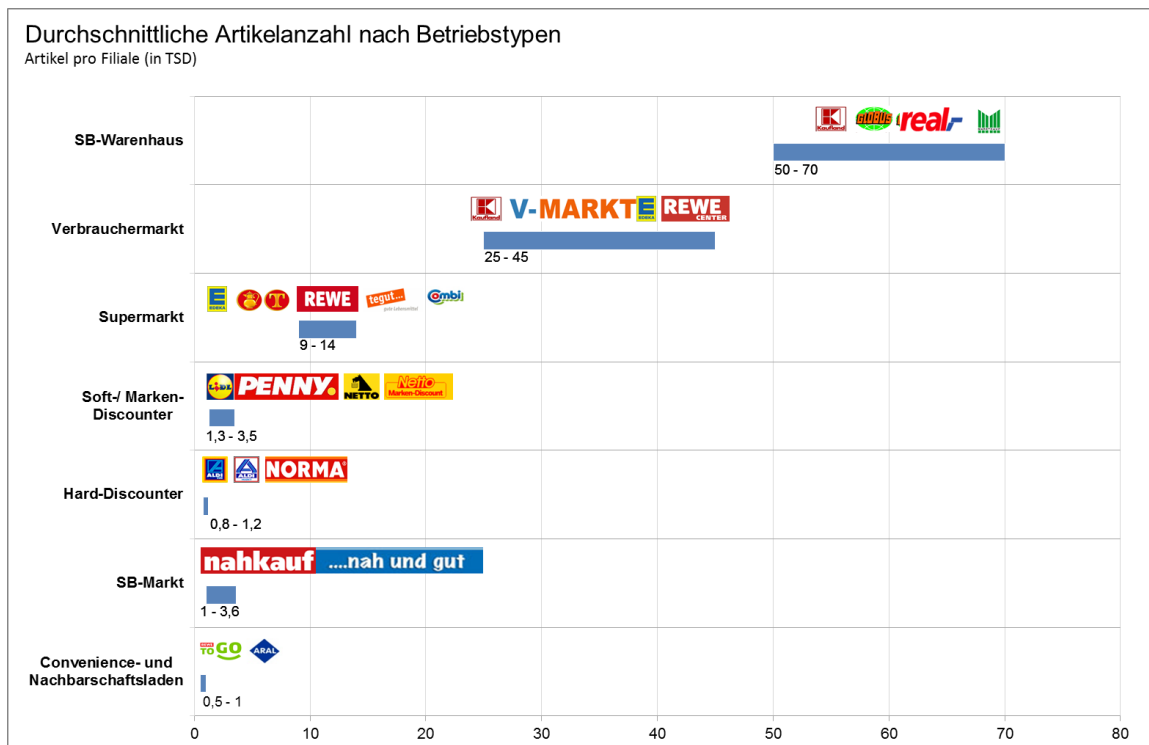
In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt.

---

<sup>5</sup> Große Supermärkte grenzen sich gegenüber Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern durch eine weitgehende Angebotskonzentration auf Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ab, während Nonfood-Sortimente nur in sehr geringem Maße angeboten werden.



**Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp**



Quelle: BBE-Darstellung 2017

Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Insgesamt sind für einen größeren Flächenbedarf folgende Entwicklungen entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u. a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/ Wurstwaren).

Der Preiswettbewerb führt gleichzeitig dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

Vor diesem Hintergrund ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Artikelzahl gekommen. Bei den Supermärkten ist darauf hinzuweisen, dass sich die zunehmende Artikelzahl ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) bezieht, während gleichzeitig die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food II) reduziert wurde.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand zu begrenzen.
- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gestaltet. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Ordnet man das in der Stadt Nastätten verfolgte Planvorhaben in die aufgezeigten Vertriebskonzepte im Lebensmitteleinzelhandel sowie die aktuellen Marktentwicklungen im Lebensmittelsektor ein, so ist Folgendes festzuhalten:

- Per Definition ist der zu betrachtende Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp „Supermarkt“ zuzuordnen, so dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Lebensmittelvollversorger handelt.
- Der Supermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup> aufweisen, die im Hinblick auf ihre Dimensionierung in der Größenordnung moderner Supermärkte rangiert.
- Wie oben aufgezeigt, begründet sich der gegenüber einem Lebensmitteldiscountmarkt erhöhte Verkaufsflächenbedarf in der deutlich größeren Anzahl an Artikeln, der Angebotstiefe und -breite sowie anhand der Raumansprüche für Bedientheken (Wurst und Käse) und der Präsentationsflächen für Obst und Gemüse, wodurch eine Profilierung gegenüber den Lebensmitteldiscountern geschaffen werden soll.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

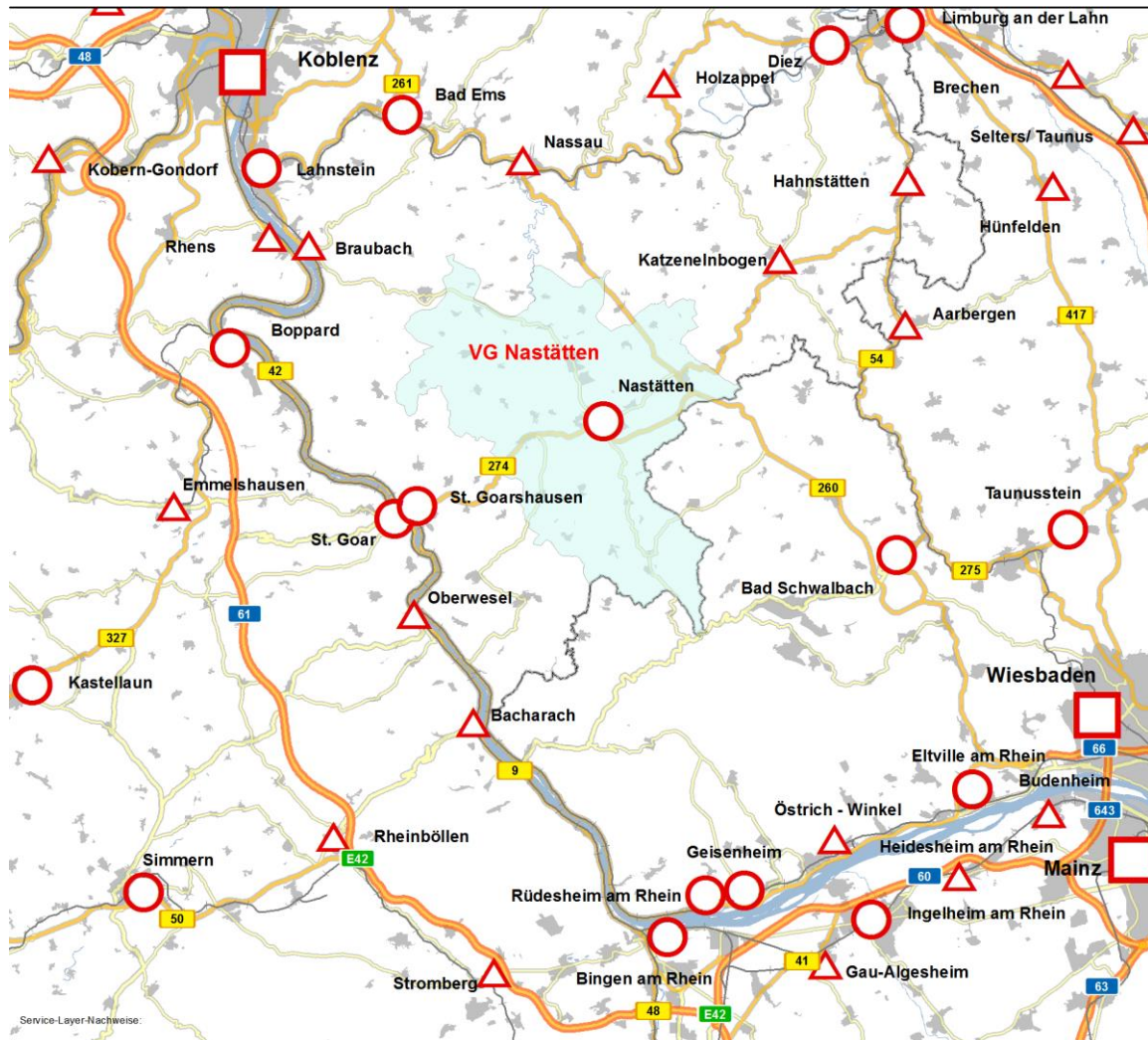
### 3 Standortseitige Aspekte

#### 3.1 Makrostandort

##### Lage und zentralörtliche Funktion

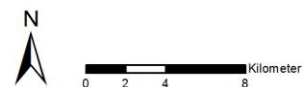
Nastätten befindet sich im Nordosten des Landes Rheinland-Pfalz im Rhein-Lahn-Kreis. Die Stadt Nastätten fungiert als Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

**Abbildung 3: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion**



##### Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Grundzentrum



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

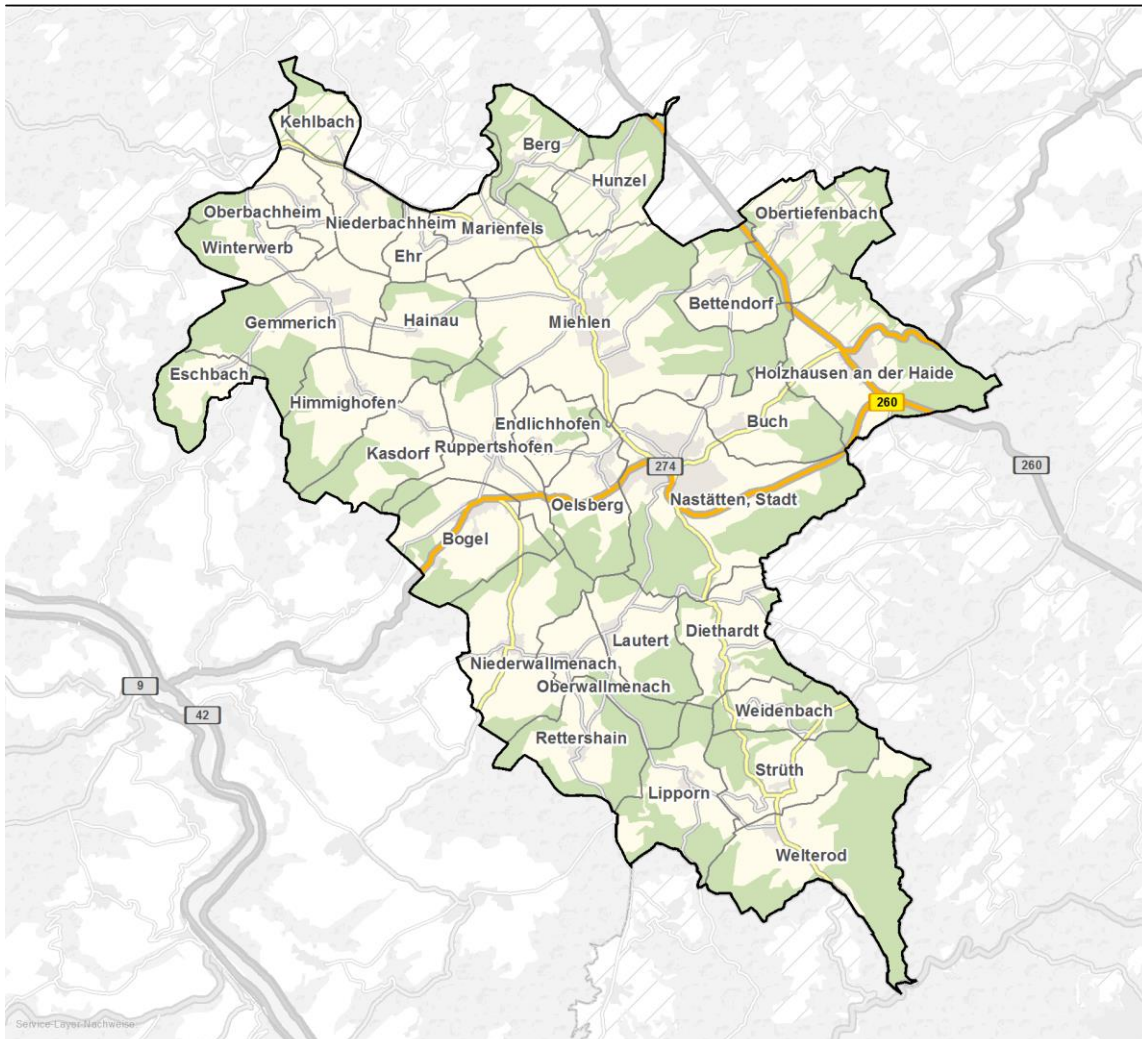
Quelle: BBE Handelsberatung

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Nastätten ist im Süden, Westen und Norden unmittelbar von Gemeinden der Verbandsgemeinde umgeben; so grenzen an die Stadt im Süden die Ortsgemeinden Diethardt und Lautert, im Westen Oelsberg und im Norden Miehlen und Buch an. Im Osten bildet die Stadtgrenze gleichzeitig die Landesgrenze zu Hessen und zur Gemeinde Heidenrod.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald wird der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugeteilt. Zudem verfügt die Stadt Nastätten über einen eigenen Nahbereich, der sich auf das Verbandsgemeindegebiet Nastätten bezieht.

**Abbildung 4: Gliederung der VG Nastätten**



**Verbandsgemeinde Nastätten**

- Verbandsgemeinde Nastätten
- Gemeindegrenzen



Quelle: BBE Handelsberatung



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

### **Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten**

Der VG Nastätten (16.037 EW) gehören die Stadt Nastätten sowie 31 eigenständige Ortsgemeinden an. Mit rd. 4.200 Einwohnern ist die Stadt Nastätten die bevölkerungsreichste Kommune innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Neben der Stadt Nastätten verfügen nur noch die Ortsgemeinden Miehlen (rd. 1.925 EW) und Holzhausen an der Haide (rd. 1.150 EW) über mehr als 1.000 Einwohnern.

### **Erreichbarkeit und Verkehr**

Innerhalb des Stadtgebietes übernehmen die Bundesstraße B°274 sowie die Landstraßen L°335 und L°337 wichtige Erschließungsfunktionen. Die B°274 verläuft entlang einer West-Ost-Achse durch die Verbandsgemeinde Nastätten und stellt insofern die Anbindung an die Nachbargemeinden sicher. Die beiden Landstraßen L°335 und L°337 verbinden die Stadt Nastätten mit den nördlich und südlich gelegenen Gemeinden, so dass insgesamt eine gute Pkw-Erreichbarkeit der Stadt aus dem übrigen Verbandsgemeindegebiet festzustellen ist.

Die großräumige Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesautobahn A 3, die eine überregionale Nord-Süd-Verbindung gewährleistet. Die Anschlüsse an die A 3 (Montabaur, Limburg an der Lahn und Bad Camberg) sind jedoch jeweils nur in längeren Fahrtzeiten von ca. 40 bis 50 Minuten zu erreichen.

In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt Nastätten über den Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) eingebunden. Hierüber besteht eine Anbindung u. a. an St. Goarshausen, Koblenz und Wiesbaden.

## **3.2 Mikrostandort**

### **Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld**

Der Planstandort liegt südlich der Nastätter Straße (L 335) in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs Nastätter Straße/ Webergasse am westlichen Ortseingang der Stadt Nastätten.

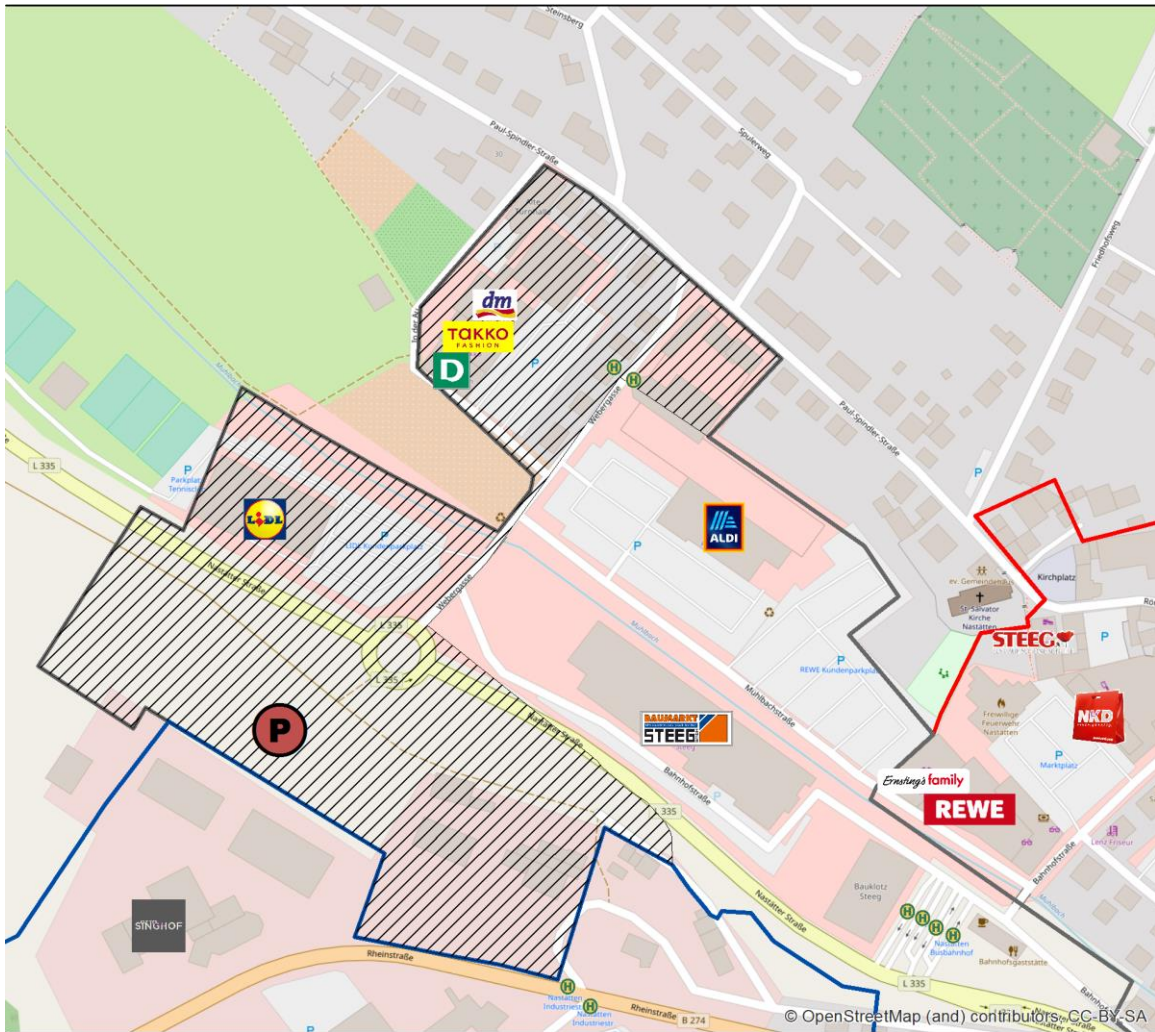
Das für die Ansiedlung eines Supermarktes vorgesehene Areal ist derzeit unbebaut und liegt brach.

Der Projektstandort grenzt unmittelbar an einem Bereich an, der bereits intensiv durch den Einzelhandel vorgeprägt wird. So sind auf der nördlichen Seite der Nastätter Straße bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Baumarkt der Steeg GmbH ansässig. Im weiteren Verlauf der Webergasse sind zudem ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, ein dm-Drogeriemarkt, der Bekleidungsfachmarkt Takko und der Schuhfachmarkt Deichmann verortet. Somit wird der Standortbereich bereits heute durch (großflächige) Anbieter des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt.

Im Süden des Planareals liegt ein Gewerbegebiet, in dem sich neben gewerblichen Nutzungen auch weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Netto) befinden. Dieser Bereich befindet sich in Höhenlage oberhalb des Talgrundes und hat deshalb keine Anbindung an den Planstandort.

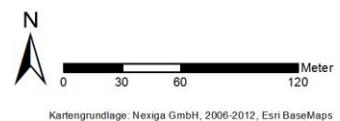
Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

**Abbildung 5: Mikrostandort**



**Mikrostandort**

- Versorgungsbereich Innenstadt
- Versorgungsbereich "Mühlbach"
- Ergänzungsstandort "Rheinweg"
- Sortimentsbezogene Größeneinschränkungen
- P Projektstandort



Quelle: eigene Darstellung

**Verkehrliche Situation des Planstandortes**

Der Planstandort befindet sich unmittelbar an der L 335 (Nastätter Straße), die eine leistungsfähige Verkehrsanbindung gewährleistet. Der Supermarkt soll über den Kreisverkehr Nastätter Straße/ Webergasse angebunden werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich der Webergasse und der Paul-Spindler-Straße.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

### **Funktionale Lage und Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Nastätten**

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb des nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Mühlbach“ liegt. Gemäß Einzelhandelskonzept handelt es sich beim Versorgungsbereich „Mühlbach“ um ein Nebenzentrum.

Auch in Zukunft sollen in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereiches sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Sortimente und/ oder einer maximal zulässigen Verkaufsfläche soll zukünftig jedoch lagebezogen eine weitergehende Feinsteuerung erfolgen.

Unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, bezieht der Versorgungsbereich „Mühlbach“ den Planstandort südlich der Kreisverkehrsanlage L 335/ Webergasse in die Abgrenzung mit ein.

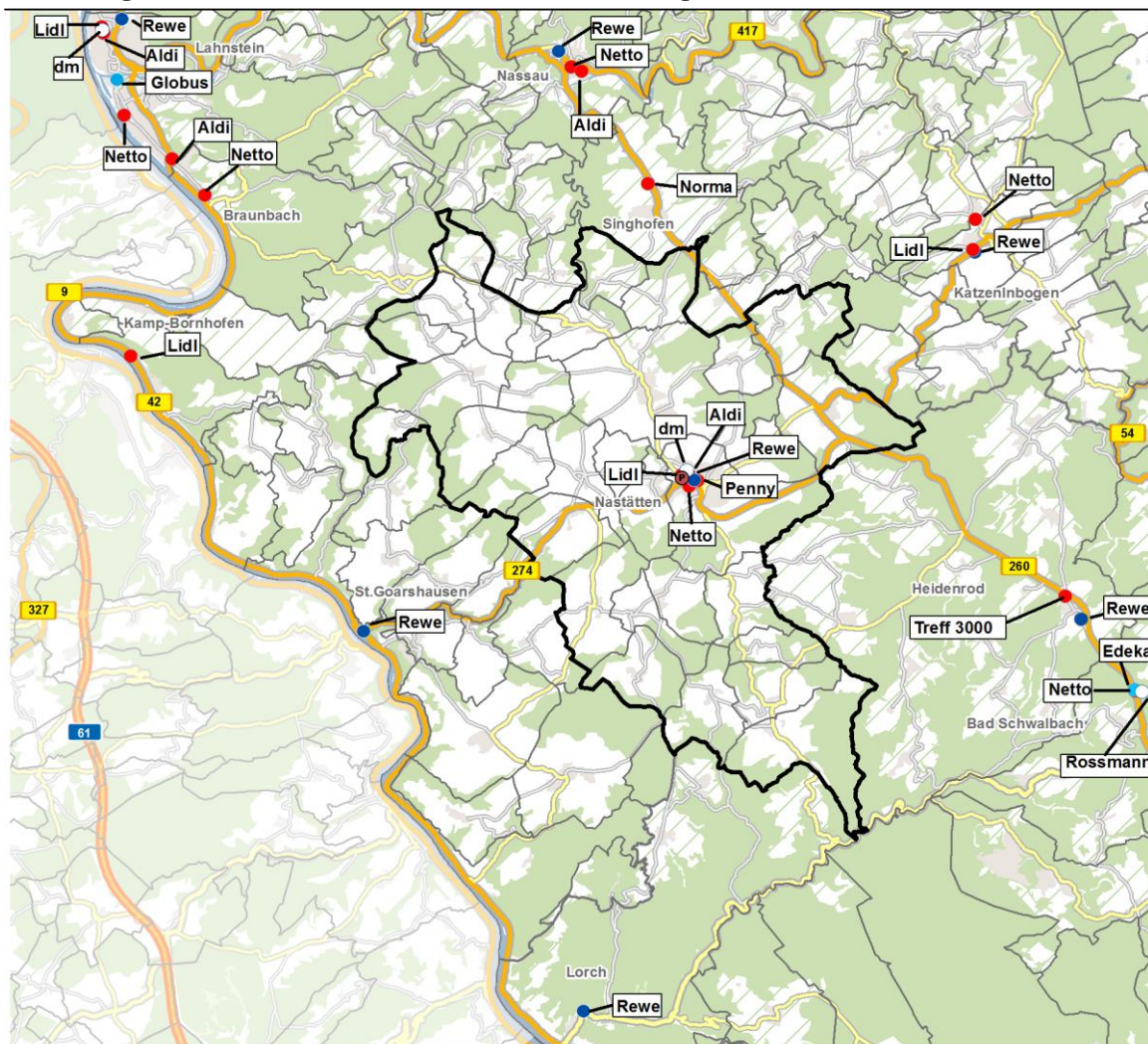
Mit der Funktionszuweisung als zentraler Versorgungsbereich wird dieser Bereich dazu privilegiert, u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Somit stimmt das Planvorhaben im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung überein.



## 4 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Planvorhabens und auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Stadt Nastätten, in der restlichen VG Nastätten und in umliegenden Kommunen notwendig. Somit geht das Untersuchungsgebiet über das Verbandsgemeindegebiet hinaus und schließt die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach mit ein.

**Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum**



### Wettbewerbssituation

- Supermarkt
- SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt
- Lebensmitteldiscountermarkt
- Drogeriemarkt
- Projektstandort
- ▭ Verbandsgemeinde Nastätten
- ▭ Gemeindegrenzen

Quelle: BBE-Darstellung



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Die Wettbewerbssituation wird in den projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße vom Planvorhaben betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Drogerien, Parfümerien) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, so dass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

#### 4.1 Projektrelevante Einzelhandelssituation in der VG Nastätten

Die Einzelhandelsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die Stadt Nastätten insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente den Versorgungsschwerpunkt der VG Nastätten bildet, weisen die übrigen Ortsgemeinden nur eine gering ausgeprägte Einzelhandelsausstattung auf.

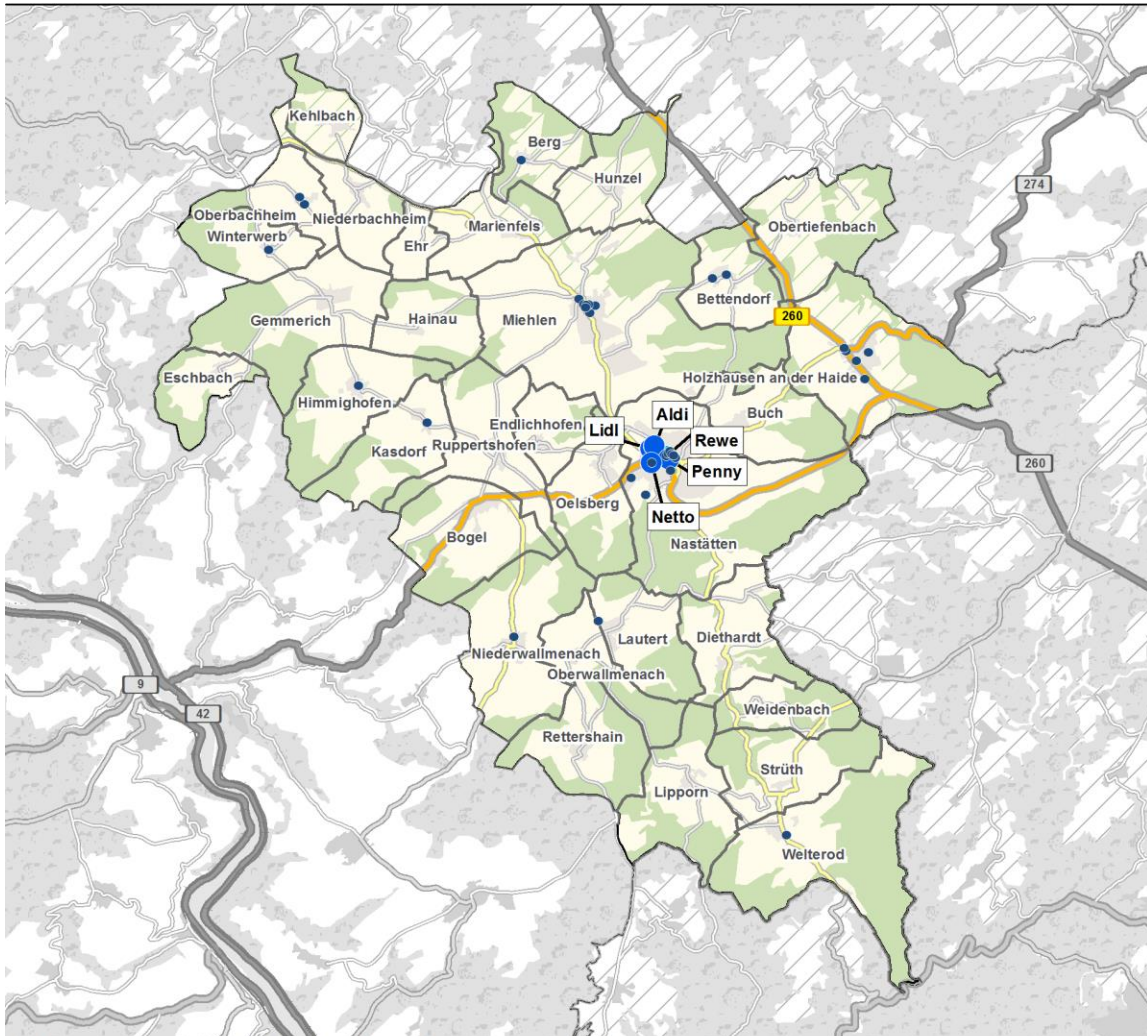
So befinden sich auch die einzigen Lebensmittelmärkte der VG Nastätten, d. h. die Hauptwettbewerber des Planvorhabens, in der Stadt Nastätten.

In den Ortsgemeinden sind dagegen keine Lebensmittelmärkte ansässig. Nahrungs- und Genussmittel werden hier lediglich von einzelnen kleinen Nahversorgungsbetrieben wie Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), die teilweise über ein ergänzendes Lebensmittelangebot verfügen, Kioske, Dorfläden, Hofverkäufe und Getränkeshändler vorgehalten.

Hierbei verfügen nur die Ortsgemeinden Berg, Bettendorf, Himmighofen, Holzhausen an der Haide, Kasdorf, Miehlen, Niederwallmenach, Oberbachheim, Oberwallmenach, Welterod und Winterwerb über einzelne Nahversorgungsbetriebe.

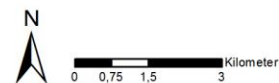
Die Ortsgemeinden Bogel, Buch, Diethardt, Ehr, Endlichhofen, Eschenbach, Gemmerich, Hainau, Hunzel, Kehlbach, Lautert, Marienfels, Niederbachheim, Oelsberg, Rettersheim, Rupertshofen, Strüth und Weidenbach hingegen weisen keine Nahversorgungsangebote auf.

**Abbildung 7: Lebensmittelangebot in der VG Nastätten**



**Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Nastätten**

- Discounter
- Supermarkt
- sonstiger Lebensmittelanbieter
- Ortsgemeindegrenzen



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Im Wesentlichen werden die projektrelevanten Angebotsstrukturen in der VG Nastätten durch einen Supermarkt, vier Lebensmitteldiscountmärkte und einen Drogeriemarkt geprägt, die alle in der Stadt Nastätten ansässig sind. Damit sind in der Stadt Nastätten mehrere Lebensmittelmärkte ansässig, die die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sichern, aber darüber hinaus auch eine Versorgungsbedeutung für umliegende Kommunen übernehmen:

- **Rewe** (Supermarkt, ca. 1.450 m<sup>2</sup> VKF), Bahnhofstraße 7, Standort in der Innenstadt, leistungsstarker Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt, Bäcker als Konzessionär, Standortgemeinschaft u. a. mit Rewe-Getränkemarkt (ca. 550 m<sup>2</sup> VKF) und Ernsting's Family, Sichtbeziehung zu Aldi,

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Pkw-Stellplätze auf Gemeinschaftsparkplatz vorgelagert, weiterer Parkplatz westlich des Gebäudekorpers.

- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m<sup>2</sup> VKF), Brühlstraße 11 - 17, Standort in der Innenstadt, zeitgemäßer Marktauftritt, vergleichsweise kleiner Kundenparkplatz, weitere Einzelhandelnutzungen im Standortumfeld.
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.300 m<sup>2</sup> VKF), Webergasse 13, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, Lage am westlichen Ortseingang nahe des Planstandortes, moderner Markt in Sichtbeziehung zu Aldi, dm, Deichmann und Takko, großes Pkw-Stellplatzangebot.
- **Aldi** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 950 m<sup>2</sup> VKF), Webergasse 2, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, moderner Markt in Sichtbeziehung zu Rewe, Ernesting's Family, dm, Deichmann, Takko und Lidl, großes Pkw-Stellplatzangebot.
- **dm** (Drogeriemarkt, ca. 550 m<sup>2</sup> VKF), In der Au, Standort im Versorgungsbereich Mühlbach, moderner Markt, Standortgemeinschaft mit Deichmann und Takko, Sichtbeziehung zu Aldi.
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 800 m<sup>2</sup> VKF), Industriestraße 2, Standort in dezentraler Lage (Ergänzungsstandort Rheinweg), Markt mit zeitgemäßem Marktauftritt und angegliederter Bäckerei, großes Pkw-Stellplatzangebot.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften liegt in der VG Nastätten aktuell mit ca. 0,33 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 8).<sup>6</sup> Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Supermarkt-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Betriebstypen SB-Warenhaus und große Supermärkte sind in der VG Nastätten nicht vorhanden.

**Abbildung 8: Lebensmittelangebot der VG Nastätten nach Betriebsformen**

Vertriebstypen	Nastätten (16.037 EW)		Bundesdurchschnitt (82.176.000 EW)	
	VKF in m <sup>2</sup> *	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	VKF in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	6,0	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	1.450	0,09	10,7	0,13
Discounter	3.850	0,24	12,5	0,15
<b>Summe</b>	<b>5.300</b>	<b>0,33</b>	<b>33,1</b>	<b>0,40</b>

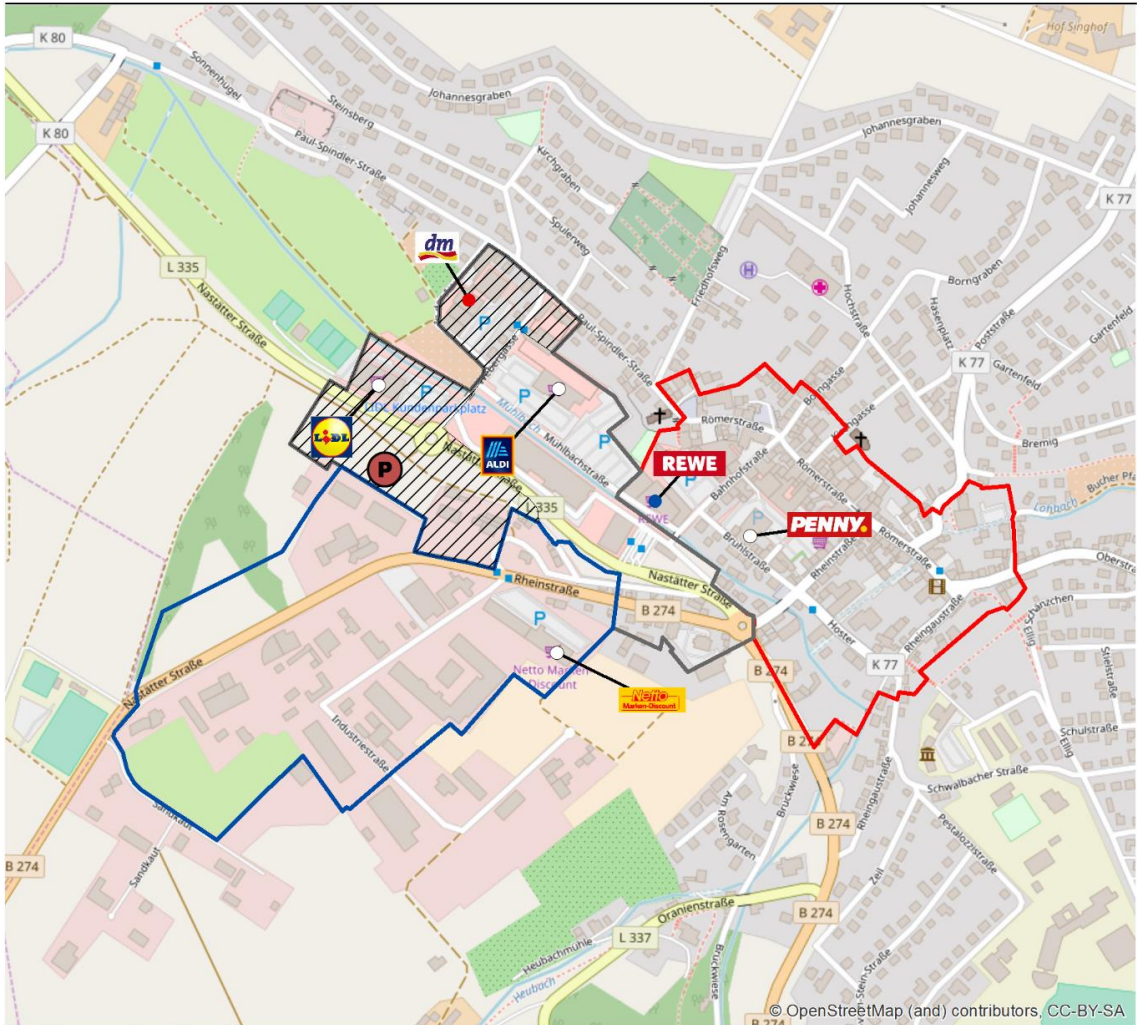
\* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente  
Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2016), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>6</sup> ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte



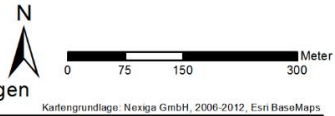
Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

**Abbildung 9: Wettbewerbssituation in der Stadt Nastätten**



**Wettbewerbssituation**

- Drogeriemarkt
- Supermarkt
- Lebensmitteldiscountermarkt
- Ⓟ Projektstandort
- ▭ Versorgungsbereich Innenstadt
- ▭ Versorgungsbereich "Mühlbach"
- ▭ Ergänzungsstandort " Rheinweg"
- ▨ Sortimentsbezogene Größeneinschränkungen



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

In der Stadt Nastätten ist zudem auf die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bayer Fleischwaren, Backhaus Laquai, Scheffel Backwaren) und die Spezialanbieter (z. B. Intermarkt Deutsch-Russische Lebensmittel) jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

## 4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen

Wie bereits dargelegt, konzentriert sich die Wettbewerbsrecherche außerhalb der VG Nastätten auf die VG Loreley, die Gemeinden Lorch und Heidenrod, die Städte Katzenelnbogen und Nassau sowie das nordwestliche Stadtgebiet von Bad Schwalbach.

### VG Loreley

Die einzigen drei Lebensmittelmärkte der Verbandsgemeinde Loreley sind in den Städten St. Goarshausen und Braubach sowie in der OG Kamp-Bornhofen lokalisiert.

In der Stadt **St. Goarshausen** ist ein Rewe-Supermarkt an der Nastätter Straße mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der größte Einzelhandelsbetrieb und damit ein weiterer Hauptwettbewerber des Planvorhabens in Nastätten. Dieser Supermarkt, der sich rd. 13 km westlich vom Planvorhaben befindet, fungiert im Stadtkern als Magnetbetrieb. Der Rewe-Supermarkt ist zeitgemäß gestaltet und verfügt über einen ausreichend dimensioniertem Kundenparkplatz.

In der **Stadt Braubach** bildet ein moderner Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) mit großzügigem Pkw-Stellplatzangebot, der sich in rd. 21 km nordwestlicher Entfernung vom Planvorhaben befindet, den Angebotsschwerpunkt.

In der **OG Kamp-Bornhofen** ist östlich der Rheinuferstraße (B 42) im Ortseingangsbereich ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt in rd. 26 km Entfernung zum Planvorhaben ansässig. Hierbei handelt es sich um einen modernen Markt mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und angegliedertem Backshop. Seitens des Betreibers ist geplant, die Filiale auf rd. 1.090 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Darüber hinaus ist geplant, in unmittelbarer Nachbarschaft des Lidl-Marktes einen Supermarkt (ca. 1.500 m<sup>2</sup> VKF) zzgl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich zu errichten.

### Gemeinde Lorch

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.150 m<sup>2</sup> VKF), Schwalbacher Straße 54, rd. 21 km südlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.

### Gemeinde Heidenrod

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.200 m<sup>2</sup> VKF), Bäderstraße 2c, rd. 17 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.
- Treff 3.000 (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 750 m<sup>2</sup> VKF), Auf der Heide, rd. 16 km südöstlich vom Planvorhaben, Gewerbegebietslage, Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt und Bäcker als Konzessionär.

**Stadt Bad Schwalbach**

- Edeka (Supermarkt, ca. 2.700 m<sup>2</sup> VKF), Edmund-Heusinger-Str. 19, rd. 20 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in Gewerbegebiet mit einer Vielzahl weiterer Einzelhandelsnutzungen (Netto, Deichmann, Takko, Rossmann, AWG Modecenter, Kik, Logo-Getränkemarkt), moderner Markt, Bäcker und Lotto/ Toto als Konzessionäre.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 880 m<sup>2</sup> VKF), Edmund-Heusinger-Str. 19, rd. 20 km südöstlich vom Planvorhaben, Standort in Gewerbegebiet mit einer Vielzahl weiterer Einzelhandelsnutzungen (Edeka, Deichmann, Takko, Rossmann, AWG Modecenter, Kik, Logo-Getränkemarkt), moderner Markt.

**Stadt Katzenelnbogen**

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.300 m<sup>2</sup> VKF), Rheinstraße 25 - 27, rd. 14 km nordöstlich vom Planvorhaben, moderner Supermarkt am Ortseingang von Katzenelnbogen, Bäcker als Konzessionär, Sichtbeziehung zu Lidl.
- Lidl (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VKF), Rheinstraße 20 - 22, rd. 14 km nordöstlich vom Planvorhaben, moderner Lebensmittelmarkt am Ortseingang von Katzenelnbogen, Standortgemeinschaft mit Kik, Sichtbeziehung zu Rewe.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 850 m<sup>2</sup> VKF), Lahnstraße 39, rd. 15 km südöstlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierte Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.

**Gemeinde Singhofen**

- Norma (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 850 m<sup>2</sup> VKF), Hans-Werner-Schmitz-Straße, rd. 11 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in dezentraler Lage, moderner Markt mit angegliederter Bäckerei.

**Stadt Nassau**

In der Stadt Nassau sind insbesondere folgende drei Lebensmittelmärkte als Wettbewerber des Planvorhabens zu bewerten:

- Rewe (Supermarkt, ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF), Emser Straße 37, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt mit Bäcker als Konzessionär.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 750 m<sup>2</sup> VKF), Pont-Chateau-Platz 1, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in Innenstadt, modernisierungsbedürftiger Markt.
- Aldi (Lebensmitteldiscountmarkt, ca. 1.200 m<sup>2</sup> VKF), Bahnhofstraße 18, rd. 16 km nördlich vom Planvorhaben, Standort in siedlungsintegrierter Lage, moderner Markt.

### 4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit lässt sich festhalten, dass das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften in der VG Nastätten aktuell unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Vollsortimenter-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist.

Aufgrund der Angebotsstrukturen im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten sowie in angrenzenden Kommunen zieht der Einzelhandelsstandort Nastätten in größerem Maße auch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes an (vgl. Kap. 5.1). Vor diesem Hintergrund sind die Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (insbesondere in der VG Loreley, in den Gemeinden Lorch und Heidenrod, in den Städten Katzenelnbogen und Nassau sowie im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwalbach) im Rahmen der Wettbewerbsanalyse zu berücksichtigen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird die Versorgungsstruktur im Wesentlichen durch einen Betriebsformenmix aus Discountmärkten und Supermärkten geprägt. Der im Zuge des Planvorhabens projektierte Betreiber Edeka ist innerhalb des Untersuchungsgebietes zurzeit lediglich in der Stadt Bad Schwalbach in rd. 20 km Entfernung vertreten. Alle übrigen Supermärkte im Untersuchungsgebiet sind Rewe-Filialen.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

**Abbildung 10: Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten**

Standort	Verkaufsfläche <sup>1</sup>	Umsatz <sup>1</sup>
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
<b>Stadt Nastätten, davon</b>	<b>6.400</b>	<b>35,1</b>
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Getränkemarkt, Penny)	2.800	10,5
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	2.800	21,2
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	800	3,4
<b>Verbandsgemeinde Loreley, davon</b>	<b>2.690</b>	<b>13,8</b>
St. Goarshausen (Rewe)	800	3,3
Braubach (Netto)	800	3,4
Kamp-Bornhofen (Lidl)	1.090	7,1
<b>Gemeinde Lorch (Rewe)</b>	<b>1.150</b>	<b>4,6</b>
<b>Gemeinde Heidenrod, davon</b>	<b>1.950</b>	<b>7,7</b>
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	1.200	4,8
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	750	2,9
<b>Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)</b>	<b>4.830</b>	<b>18,9</b>
<b>Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)</b>	<b>3.150</b>	<b>15,9</b>
<b>Gemeinde Singhofen (Norma)</b>	<b>850</b>	<b>3,0</b>
<b>Stadt Nassau, davon</b>	<b>3.750</b>	<b>22,4</b>
Innenstadt (Netto)	750	3,0
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	3.000	19,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>24.770</b>	<b>121,4</b>

<sup>1</sup> Hauptwettbewerber (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) inkl. Nonfood-Sortimente  
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2017



## 5 Einzugsgebiet - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand<sup>7</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Um Erkenntnisse zum Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Nastätten zu gewinnen, wurde durch die BBE Handelsberatung eine Kundenwohnorterberhebung durchgeführt. Dabei wurden am Freitag, den 01. Dezember 2017 zwischen 14:00 und 18:00 Uhr, und Samstag, den 02. Dezember 2017 zwischen 09:00 und 13:00 Uhr, auf dem Marktplatz die Kunden des Lebensmitteleinkaufs nach ihrem Wohnort befragt.

An den beiden Erhebungstagen konnten insgesamt 534 Kundenwohnorte erhoben werden. Die Auswertungsergebnisse sind in der vorstehenden Tabelle zusammengefasst.

Bei der Wertung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass sich die Einwohner von z. B. Geisig, Desighofen, Dornholzhausen aufgrund der Sperrung der Ortsdurchfahrt in Miehlen derzeit überwiegend nach Nassau orientieren.

---

<sup>7</sup> 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).

**Abbildung 11: Ergebnisse der Kundenwohnerhebung in der Stadt Nastätten**

Ort/ Gemeinde	Einwohner	Kundenzahl		Bindungs-intensität (Kunden je 1.000 EW)
		abs.	in %	
Verbandsgemeinde Nastätten, davon	16.037	405	75,9	25,3
■ <i>Stadt Nastätten</i>	4.198	145	27,2	34,5
■ <i>sonst. VG Nastätten</i>	11.839	260	48,7	22,0
Verbandsgemeinde Loreley, davon	16.810	42	7,9	2,5
■ <i>Bornich</i>	971	6	1,1	6,2
■ <i>Dahlheim</i>	849	4	0,7	4,7
■ <i>Dörscheid</i>	404	4	0,7	9,9
■ <i>Kestert</i>	583	3	0,6	5,1
■ <i>Lierschied</i>	477	10	1,9	21,0
■ <i>Weisel</i>	1.057	10	1,9	9,5
■ <i>sonst. VG Loreley</i>	12.469	5	1,0	0,4
Heidenrod	7.771	48	9,0	6,2
Lorch	3.996	8	1,5	2,0
Nassau	4.594	6	1,1	1,3
Singhofen (VG Nassau)	1.750	19	3,6	10,9
Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen)	197	3	0,6	15,2
sonstige Städte und Gemeinden	./.	3	0,6	./.
<b>Summe</b>	./.	<b>534</b>	<b>100</b>	./.

Quelle: BBE-Kundenwohnerhebung 01./ 02. Dezember 2017 und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenfassen:

- Mit rd. 76 % kommt der überwiegende Kundenanteil aus der VG Nastätten. Hiervon entfallen rd. 27 % der Kunden auf die Stadt Nastätten und rd. 49 % auf das sonstige Verbandsgemeindegebiet.
- Die Kundenwohnortserhebung zeigt zudem, dass der Einzelhandel in Nastätten auch Versorgungsfunktionen für Gemeinden außerhalb der Verbandsgemeinde übernimmt. Hierbei bezieht sich die übergemeindliche Ausstrahlungskraft vor allem auf die Nachbargemeinde Heidenrod (rd. 9 % der Kunden) und die VG Loreley (rd. 8 % der Kunden). Bei der VG Loreley ist darauf hinzuweisen, dass sich die Versorgungsbedeutung der Stadt Nastätten insbesondere auf das mittlere Verbandsgemeindegebiet bezieht.
- Bei der Betrachtung der Bindungsintensität fällt auf, dass die Lebensmittelangebote in der Stadt Nastätten auch für die Einwohner der Ortsgemeinden Singhofen (VG Nassau) und Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen) eine große Bedeutung einnehmen.

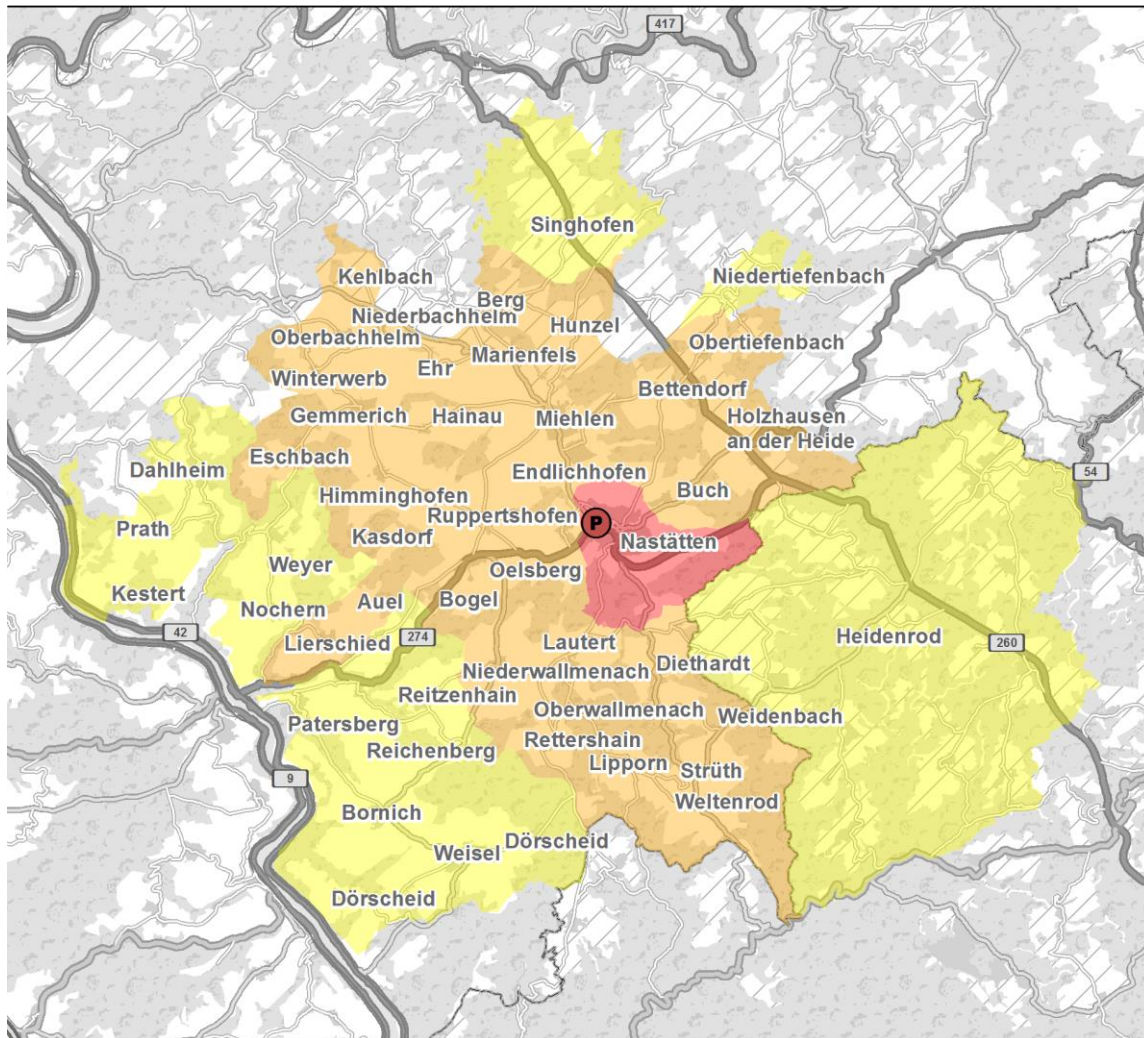
Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Kundenwohnortserhebung, dass der Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Nastätten für die Stadt und das restliche Verbandsgemeindegebiet Nastätten eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus nimmt die Stadt Nastätten auch eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die Gemeinde Heidenrod, weite Teile der VG Loreley und die Ortsgemeinden Singhofen und Niedertiefenbach ein.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Kundenwohnortserhebung und unter Berücksichtigung der Wettbewerbs- und Standortsituation lässt sich für den Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Nastätten ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich in folgende drei Zonen untergliedert:

- Der **Nahbereich (Zone I)** umfasst die das Stadtgebiet Nastätten mit einem Bevölkerungspotenzial von **rd. 4.200 Einwohnern**.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst die restliche VG Nastätten mit insgesamt 31 Ortsgemeinden und derzeit ca. 11.840 Einwohnern. Darüber hinaus wird die OG Lierschied aus der VG Loreley der Zone II des Einzugsgebietes hinzugezählt, so dass diese Zone insgesamt **rd. 12.320 Einwohner** aufweist.
- Darüber hinaus sind weitere Kundenverflechtungen mit Einwohnern aus umliegenden Kommunen zu unterstellen. Hierzu zählen die Gemeinde Heidenrod, die Ortsgemeinden Singhofen (VG Nassau) und Niedertiefenbach (VG Katzenelnbogen) sowie das mittlere Verbandsgemeindegebiet Loreley mit den Ortsgemeinden Dahlheim, Kestert, Prath, Weyer, Nochern, Auel, Patersberg, Reichenberg, Reitzenhain, Bornich, Weisel und Dörscheid. Da diese Kundenverflechtungen im Vergleich zu Zone I und II allerdings abgeschwächer ausfallen, werden diese Kommunen dem **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** zugeordnet. Das Ferneinzugsgebiet umfasst **ca. 15.770 Einwohner**.

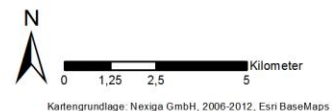
Das perspektivische Einzugsgebiet weist ein **Bevölkerungspotenzial** von aktuell **rd. 32.290 Einwohnern** auf.

**Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



**Einzugsgebiet**

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- P Projektstandort



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren v. a. aus sporadischen Besuchen von Berufspendlern aus anderen Kommunen und aus Touristen. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort Nastätten mit der Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der projektierten Dimensionierung einen so hohen Attraktivitätsgewinn erzielen wird, dass die Stadt Nastätten zukünftig in größerem Maße von Kunden aus einem größerem Marktgebiet

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

aufgesucht würde. Somit wird auch das Planvorhaben überwiegend der Versorgung der im derzeitigen Einzugsgebiet der Stadt Nastätten lebenden Bevölkerung dienen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.648 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)<sup>8</sup>, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/ Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Stadt Nastätten liegt mit einem Index von 96,0 beispielsweise ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor. Auch in den meisten anderen Kommunen des Einzugsgebiets besteht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial erreicht im Einzugsgebiet eine Größenordnung von insgesamt ca. 83,6 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 10,7 Mio. € auf die Zone I, ca. 31,6 Mio. € auf die Zone II und ca. 41,3 Mio. € auf die Zone III des Einzugsgebietes.

## 5.2 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens

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

Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Supermarkt) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, der voraussichtliche Betreiber und die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Mit einem Marktanteil von rd. 15 bzw. 17 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird der geplante Supermarkt eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung der Stadt Nastätten, d. h. in Zone I des Einzugsgebietes, übernehmen. Ebenfalls eine hohe Versorgungsbedeutung wird der geplante Supermarkt für die Bevölkerung insbesondere im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten übernehmen. Hier sind je nach Dimensionierung des Planvorhabens Marktanteile von rd. 9 bis 10 % zu erwarten. In Zone III des Einzugsgebietes wird die Marktdurchdringung des Planvorhabens mit einem Marktanteil von rd. 3 % deutlich geringer ausfallen.

---

<sup>8</sup> Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von IfH-Daten (Stand Dezember 2015)



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Mit rd. 4,4 Mio. € bzw. rd. 5,0 Mio. € wird der Großteil des nahversorgungsbezogenen Umsatzes (rd. 75 %) mit Kunden aus der Verbandsgemeinde Nastätten erwirtschaftet. Darüber hinaus werden mit Einwohnern aus der Zone III des Einzugsgebietes rd. 1,1 bis 1,3 Mio. € generiert.

Zusätzliche Umsätze (rd. 0,3 bzw. 0,4 Mio. €) werden aufgrund der Verkehrsgunst des Planstandortes und der touristischen Funktion der Stadt Nastätten in nachgeordnetem Maße auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden können.

Der geplante Supermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht mit einem Gesamtumsatz von ca. 6,5 Mio. € am Planstandort eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.350 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf das nahversorgungsbezogene Sortiment entfallen vom Gesamtumsatz rd. 5,8 Mio. € und rd. 0,7 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente.

Mit einem Gesamtumsatz von rd. 7,5 Mio. € wird ein Supermarkt mit bis zu 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 6,7 Mio. € auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment und rd. 0,8 Mio. € auf die sonstigen Nonfood-Sortimente.

**Abbildung 13: Marktanteile des geplanten Supermarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten**

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Kaufkraftbindung in %		Planumsatz in Mio. €	
		1.500 m <sup>2</sup> VKF	1.800 m <sup>2</sup> VKF	1.500 m <sup>2</sup> VKF	1.800 m <sup>2</sup> VKF
<b>Einzugsgebiet, davon</b>	<b>83,6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5,5</b>	<b>6,3</b>
Zone I	10,7	15	17	1,6	1,8
Zone II	31,6	9	10	2,8	3,2
Zone III	41,3	3	3	1,1	1,3
Diffuse Herkunft	./.	./.	./.	0,3	0,4
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>5,8</b>	<b>6,7</b>
Nonfood-Sortimente	./.	./.	./.	0,7	0,8
<b>Summe</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>6,5</b>	<b>7,5</b>

Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
- Agglomerationseffekte des Planvorhabens.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Supermarkts in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Hierbei werden auch die sich aus der räumlichen Nähe insbesondere zu weiteren Lebensmittelmärkten ergebenden Synergien berücksichtigt.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollte aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch schädliche Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Bei der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte wird im Folgenden zwischen einem Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche differenziert.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die in der Stadt Nastätten geplante Ansiedlung eines Supermarktes zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

**Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

- Wie bereits dargelegt, ist für den projektierten Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 6,5 Mio. € zu prognostizieren. Hiervon entfallen rd. 5,8 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,7 Mio. € auf die Randsortimente.
- Vor dem Hintergrund der gegebenen Marktsituation ist davon auszugehen, dass der geplanten Supermarkt voraussichtlich den Großteil seines Umsatzes (rd. 3,3 Mio. €) durch Umsatzumverteilungen bei Wettbewerbsbetrieben in der **Stadt Nastätten** generiert. Dies würde hier zu einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 9 % des derzeitigen Umsatzes führen.

Von den Umverteilungseffekten werden mit einer Umverteilungsquote von max. 12 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,3 Mio. €) in besonderem Maße die Lebensmittelmärkte im Versorgungsbe- reich Innenstadt betroffen sein. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass es sich bei der Ansiedlung um einen Supermarkt handelt und in der Innenstadt mit einem Rewe-Markt derzeit der einzige Supermarkt der Stadt Nastätten ansässig ist. Somit würde die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes insbesondere in diesem Standortbereich zu einer teilweisen Umorientierung der Konsumenten führen.

An den sonstigen Angebotsstandorten sind mit bis zu 7 bzw. 8 % des derzeitigen Umsatzes geringere Umverteilungsquoten zu erwarten. Hiervon werden die hier ansässigen Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt betroffen sein.

- Wie in der Analyse der Wettbewerbssituation dargelegt, ist aufgrund der Angebotsstrukturen im weiteren Verbandsgemeindegebiet Nastätten sowie in angrenzenden Kommune davon auszuge- hen, dass der Einzelhandelsstandort Nastätten in größerem Maße auch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes anzieht. Vor diesem Hintergrund sind durch das Planvorhaben zudem Wettbe- werbswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (insbesondere in der VG Loreley, in den Gemeinden Lorch und Heidenrod, in den Städte Katzenelnbogen und Nas- sau sowie im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Schwalbach) zu erwarten.



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Außerhalb der Stadt Nastätten liegen die Umverteilungsquoten jedoch auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau. Mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes sind die höchsten Umverteilungswirkungen noch gegenüber den Lebensmittelmärkten in St. Goarshausen, Katzenelnbogen und Singhofen zu erwarten. Weitere Umverteilungseffekte sind zudem in Braubach, Kamp-Bornhofen, Heidenrod, Bad Schwalbach und Nassau zu erwarten. Diese hier durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungsquoten sind aber noch niedriger als in den vorgenannten Kommunen.

**Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF)**

Umverteilung	Derzeitiger Umsatz <sup>1</sup> in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
<b>Stadt Nastätten, davon</b>	<b>35,1</b>	<b>3,3</b>	<b>9</b>
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Penny)	10,5	1,3	12
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	21,2	1,8	8
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	3,4	0,2	7
<b>Verbandsgemeinde Loreley, davon</b>	<b>13,8</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>
St. Goarshausen (Rewe)	3,3	0,2	5
Braubach (Netto)	3,4	0,1	2
Kamp-Bornhofen (Lidl, Rewe)	7,1	0,1	2
<b>Gemeinde Lorch (Rewe)</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>2</b>
<b>Gemeinde Heidenrod, davon</b>	<b>7,7</b>	<b>0,3</b>	<b>3</b>
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	4,8	0,2	5
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	2,9	0,1	2
<b>Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)</b>	<b>18,9</b>	<b>0,8</b>	<b>4</b>
<b>Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)</b>	<b>15,9</b>	<b>0,7</b>	<b>5</b>
<b>Gemeinde Singhofen (Norma)</b>	<b>3,0</b>	<b>0,1</b>	<b>5</b>
<b>Stadt Nassau, davon</b>	<b>22,4</b>	<b>0,8</b>	<b>4</b>
Innenstadt (Netto)	3,0	< 0,1	1
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	19,4	0,8	4
<b>Summe</b>	<b>./.</b>	<b>6,5</b>	<b>./.</b>

1 Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- u. Genussmitteln/ Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)  
Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

### Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- Für den Fall, dass ein Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt wird, ist für diesen ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 7,5 Mio. € zu prognostizieren. Hiervon entfallen rd. 6,7 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,8 Mio. € auf die Randsortimente.
- Die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde im Vergleich zu einem Supermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an einzelnen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu leicht höheren Umverteilungen führen.

**Abbildung 15: Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> VKF)**

Umverteilung	Derzeitiger Umsatz <sup>1</sup> in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
<b>Stadt Nastätten, davon</b>	<b>35,1</b>	<b>3,7</b>	<b>11</b>
Versorgungsbereich Innenstadt (Rewe, Penny)	10,5	1,5	14
Versorgungsbereich Mühlbach (Lidl, Aldi, dm)	21,2	1,9	9
Ergänzungsstandort Rheinweg (Netto)	3,4	0,3	8
<b>Verbandsgemeinde Loreley, davon</b>	<b>13,8</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>
St. Goarshausen (Rewe)	3,3	0,2	6
Braubach (Netto)	3,4	0,1	2
Kamp-Bornhofen (Lidl, Rewe)	7,1	0,1	2
<b>Gemeinde Lorch (Rewe)</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>3</b>
<b>Gemeinde Heidenrod, davon</b>	<b>7,7</b>	<b>0,4</b>	<b>5</b>
Siedlungsintegrierte Standorte (Rewe)	4,8	0,3	6
Dezentrale Standorte (Treff 3.000)	2,9	0,1	2
<b>Stadt Bad Schwalbach (Edeka, Netto, Logo, Rossmann)</b>	<b>18,9</b>	<b>0,9</b>	<b>5</b>
<b>Stadt Katzenelnbogen (Rewe, Lidl, Netto)</b>	<b>15,9</b>	<b>0,9</b>	<b>6</b>
<b>Gemeinde Singhofen (Norma)</b>	<b>3,0</b>	<b>0,2</b>	<b>6</b>
<b>Stadt Nassau, davon</b>	<b>22,4</b>	<b>0,9</b>	<b>4</b>
Innenstadt (Netto)	3,0	< 0,1	1
Siedlungsintegrierte Standorte (Aldi, Rewe)	19,4	0,9	5
<b>Summe</b>	<b>./.</b>	<b>7,5</b>	<b>./.</b>

<sup>1</sup> Betriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Nahrungs- u. Genussmitteln/ Drogeriewaren (inkl. Nonfood-Sortimente)  
Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Innerhalb der Stadt Nastätten ist die höchste Umsatzumverteilungsquote mit nun 14 % des derzeitigen Umsatzes nach wie vor im Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Im Versorgungsbereich Mühlbach und am Ergänzungsstandort Rheinweg sind mit max. 9 bzw. 8 % des derzeitigen Umsatzes wiederum deutlich niedrigere Umverteilungseffekte als in der Innenstadt zu erwarten.
- Außerhalb der Stadt Nastätten sind auch bei Realisierung eines Supermarktes mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur vergleichsweise niedrige Umverteilungsquoten zu erwarten. Mit höchstens 6 % des derzeitigen Umsatzes sind diese in St. Goarshausen, Katzenelnbogen und Singhofen noch am höchsten.

## 6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Planvorhaben in der Stadt Nastätten keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Nastätten, der restlichen VG Nastätten sowie in weiteren umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass sich das Planvorhaben in der Stadt Nastätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Mühlbach“ befindet, bei dem es sich gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept um ein Nebenzentrum handelt.

Das Planvorhaben ist geeignet, die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in der Stadt Nastätten zu verbessern. Hierbei wird eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die über das Stadtgebiet

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

von Nastätten hinausreicht. Hierdurch wird das Planvorhaben auch umfangreiche Nahversorgungsfunktionen für die restliche VG Nastätten und angrenzende Kommunen übernehmen.

Das Planvorhaben stimmt somit mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Nastätten grundsätzlich überein, da hiermit die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentraler Versorgungsbereich einhergeht.

- In der VG Nastätten liegt das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-Märkten/ -Geschäften aktuell unter dem Bundesdurchschnitt. Betriebstypenbezogen verzeichnen die Discounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Supermarkt-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Betriebstypen SB-Warenhaus und große Supermärkte sind in der VG Nastätten nicht vorhanden.
- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass der geplante Supermarkt sowohl mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VKF als auch mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe darstellen würde. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Somit sind als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Supermarktes in Nastätten am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, die größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zu bewerten.

Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

- Im Hinblick auf die Wettbewerbswirkungen in der VG Nastätten sind vor allem der hier ansässige Rewe-Supermarkt und die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl, Aldi, Penny und Netto zu betrachten. Bei diesen fünf Lebensmittelmärkten sind größere Umsatzverluste zu prognostizieren.

Bei den kleinteiligen Besitzstrukturen sind insbesondere Anbieter des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bayer Fleischwaren, Backhaus Laquai, Scheffel Backwaren) und die Spezialanbieter (z. B. Intermarkt Deutsch-Russische Lebensmittel) untersuchungsrelevant. Mit der Auswirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass bei diesen Anbietern lediglich marginale Umverteilungseffekte zu erwarten sind, so dass die Realisierung des Planvorhabens zu keiner Beeinträchtigung der kleinteiligen Besitzstrukturen führen würde.

- Auch außerhalb der Stadt Nastätten sind Umsatzverluste bei Wettbewerbsbetrieben zu prognostizieren. Von dieser Wettbewerbsverschärfung sind insbesondere die Lebensmittelmärkte in den Städten Bad Schwalbach, Katzenelnbogen und Nassau, in der VG Loreley und in den Gemeinden Lorch, Heidenrod und Singhofen betroffen. Die Umsatzverluste werden hierbei Größenordnungen erreichen, die sich auf keinem existenzgefährdenden Niveau bewegen.

Insgesamt hat der Ausbau der Nahversorgung in der Stadt Nastätten somit auf die Leitbetriebe im Untersuchungsgebiet in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, es kann aber keinesfalls eine Existenzgefährdung für Lebensmittelmärkte innerhalb des Untersuchungsgebietes erwartet werden.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

In der Stadt Nastätten sind innerhalb des untersuchungsrelevanten **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** Umsatzverluste zu prognostizieren, die je nach Dimensionierung des Planvorhabens mit max. 12 bzw. 14 % des derzeitigen Umsatzes über dem abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10 % liegen.

In Bezug auf den abwägungsrelevanten Schwellenwert ist darauf hinzuweisen, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe der Umverteilungsquote bzw. des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % als abwägungsrelevant angesehen werden können.<sup>9</sup>

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind die Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, Sortiment des Vorhabens und dessen Relevanz für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes und Einordnung einer betroffenen Gemeinde in die Hierarchie der Raumordnung.<sup>10</sup>

Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Nastätten genauer zu betrachten.

Von den Umverteilungseffekten in der Nastätter Innenstadt werden insbesondere die beiden hier ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Penny betroffen sein. Aufgrund der Systemtypik und der Angebotsüberschneidung mit dem Planvorhaben ist nach Prognose der Gutachter zudem von einer besonderen Betroffenheit beim Rewe-Supermarkt auszugehen.

Allerdings ist bei der Bewertung der Umverteilungsquote zu berücksichtigen, dass die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Nastätter Innenstadt insbesondere aufgrund der ausbaufähigen nahversorgungsrelevanten Angebotssituation in der VG Nastätten (insbesondere im Vollsortiment), der Agglomerationseffekte durch eine größere Zahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in räumlicher Nähe sowie dem überörtlichen Einzugsgebiet über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenleistungen erreichen.

Nach Realisierung des Planvorhabens werden sowohl der Rewe-Supermarkt als auch der Penny-Lebensmitteldiscountmarkt immer noch mindestens Flächenproduktivitäten erzielen können, die im Durchschnitt der jeweiligen Filialnetze liegen.

Somit lässt sich festhalten, dass für die beiden Lebensmittelmärkte sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen bestehen, so dass auch unter Berücksichtigung der

---

<sup>9</sup> Vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung – Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuregelung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg

<sup>10</sup> Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

Wettbewerbsentwicklung in Nastätten davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleiben.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Mühlbach**, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, ist aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens ebenfalls noch eine vergleichsweise hohe Umverteilungsquote von bis zu 9 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren, die sich insbesondere auf die beiden hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte Lidl und Aldi bezieht. Hierbei bewegt sich die prognostizierte Umverteilung dennoch in keiner Größenordnung, die eine Existenzgefährdung dieser Betriebe zur Folge hätte.

Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt deutlich um bis zu 5,6 Mio. € angehoben werden kann, da sich das Planvorhaben ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Mühlbach befindet.

**Außerhalb der Stadt Nastätten** bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung, bei der mögliche negative Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Hierbei ist die höchste Umverteilungsquote mit max. 6 % des derzeitigen Umsatzes noch gegenüber dem Rewe-Supermarkt im Stadtkern von St. Goarshausen zu erwarten. Eine Existenzgefährdung dieser Betriebe ist auszuschließen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem entscheidend, ob die **wohnungsnaher Versorgung** in Wohngebieten der Stadt Nastätten, in der weiteren VG Nastätten oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Nastätten und in den Nachbarkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auch die in der OG Kamp-Bornhofen verfolgte Planung, in unmittelbarer Nachbarschaft des Lidl-Marktes einen Supermarkt (ca. 1.500 m<sup>2</sup> VKF) zzgl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich zu errichten, wird durch das Planvorhaben in der Stadt Nastätten nicht beeinträchtigt.

Somit lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelmärkte zu erwarten ist. Die Nahversorgung der Bevölkerung in umliegenden Städten und Gemeinden bleibt gesichert. Insbesondere in der Stadt Nastätten und in der restlichen VG Nastätten geht mit der Realisierung des Planvorhabens eine Stärkung der Nahversorgungsfunktionen einher.

Im Fazit kommen die Gutachter somit zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Ansiedlung eines modernen Supermarktes in Nastätten weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Nastätten negative städtebauliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

## 7 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung von Einzelhandel sind folgende Zielvorgaben des **Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)** von Relevanz:

### ■ Z 57:

Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**).<sup>11</sup>

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine **Ausnahmeregel** definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion - allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern - großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen.

### ■ Z 58:

Das **städtebauliche Integrationsgebot** fordert für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Gleichzeitig ist zudem eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente festzulegen.

**Ausnahmen** von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb z. B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig<sup>12</sup>. Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

---

<sup>11</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

<sup>12</sup> Ebd., Z 59.



■ **Z 60:**

Darüber hinaus ist bei Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** zu beachten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Nachfolgend wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewertet:

■ **Zu Zentralitätsgebot (Z 57):**

Die Stadt Nastätten ist als Mittelzentrum als Ansiedlungsstandort für den großflächigen Einzelhandel (Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.

■ **Zu Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und begründet werden müssen.

Da sich der Planstandort innerhalb des Versorgungsbereiches Mühlbach befindet, der die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrum Nastätten übernimmt, entspricht die Ansiedlungsplanung den Anforderungen an das Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

■ **Zu Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):**

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte kommen.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls beachtet, da mit der vorliegenden Wirkungsanalyse dargelegt werden konnte, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Ansiedlungsfall des Planvorhabens werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen sind.



## 8 Fazit der Auswirkungsanalyse

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Nastätten geplanten Ansiedlung eines Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der rheinland-pfälzischen Stadt Nastätten ist auf einem heute mindergenutzten Grundstück im Bereich Nastätter Straße/ Webergasse die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup> geplant.
- Da der Stadt Nastätten gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen/ Nastätten zugewiesen wird, ist in der Stadt Nastätten die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig (vgl. Z 57, Zentralitätsgebot).
- Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelshandelskonzept der Stadt Nastätten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungsbereich „Mühlbach“), so dass das Planvorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu befürworten ist und auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) als erfüllt angesehen werden kann.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die Stadt Nastätten und die restliche Verbandsgemeinde Nastätten. Darüber hinaus sind weitere Kundenverflechtungen mit Einwohnern der umliegenden Kommunen zu unterstellen. Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 33.600 Personen auf.

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 87,1 Mio. €.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufspendler und Touristen aus dem erweiterten Umland.

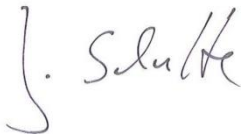
- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig gegenüber vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.
- Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Nastätten und in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst wird.
- Dies schließt die städtebaulich integrierten Bereiche und die Versorgungsbereiche aller benachbarter zentraler Orte mit ein.
- Die Prognose der zu erwartenden Umlenkungseffekte zeigt, dass zwar wettbewerbliche, aber keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Damit wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot als Ziel der Raumordnung und Landesplanung beachtet, nach dem die Funktion von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung eines Supermarktes • Stadt Nastätten

- Abschließend lässt sich somit festhalten, dass im Realisierungsfall der Ansiedlung eines Supermarktes in Nastätten mit bis zu 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Somit wird auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot der Landesplanung (Ziel 60 LEP IV) gewahrt.
- 

Köln, im Dezember 2017

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth