

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes
in Nettetal-Leuth, Deller Weg

Auftraggeber:

Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer

Ihre Ansprechpartner:

Rainer Schmidt-Illguth
(Regionalleiter West)

Anna Heynen
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / heynen@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Planung: Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Nettetal-Leuth

Ausgangssituation



- Die Fa. Schoofs Immobilien GmbH plant am Standort Deller Weg einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² anzusiedeln.



- Im Zuge der Projektrealisierung soll ein Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“ aufgestellt werden, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 BauNVO festsetzt. Darüber hinaus ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u. a. gutachterlich nachzuweisen, dass im Falle der Realisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Nettetal oder in Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Analyse vor, die im weiteren Verfahren als fundierte und belastbare Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Mikrostandortes und der lokalen Einzelhandelsstrukturen.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-discounter, Super- und Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal 2022/2023).

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Planvorhaben Nettetal-Leuth

- Im Lebensmitteleinzelhandel ist ein anhaltender Trend zu größeren Verkaufsflächen zu beobachten. Gleichzeitig ist vor allem im ländlichen Raum eine Standortverdichtung durch die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten auch in kleineren Ortslagen zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Wohnqualität eines Ortes ist. Auch Netto besetzt entsprechende Standorte in entsprechenden Ortschaften, wie es auch in Nettetal-Leuth der Fall ist.
- Dabei positioniert sich Netto als Hybrid-Discounter hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.
- Netto verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment auf unter 10 % der Verkaufsfläche angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Nonfood-Sortimente wie Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.
- Gegenüber den „klassischen“ Discountmärkten ist das Kernsortiment mit ca. 5.000 Artikeln breiter und auch tiefer aufgestellt, sodass die Kunden ein umfangreiches Grundversorgungsangebot vorfinden.



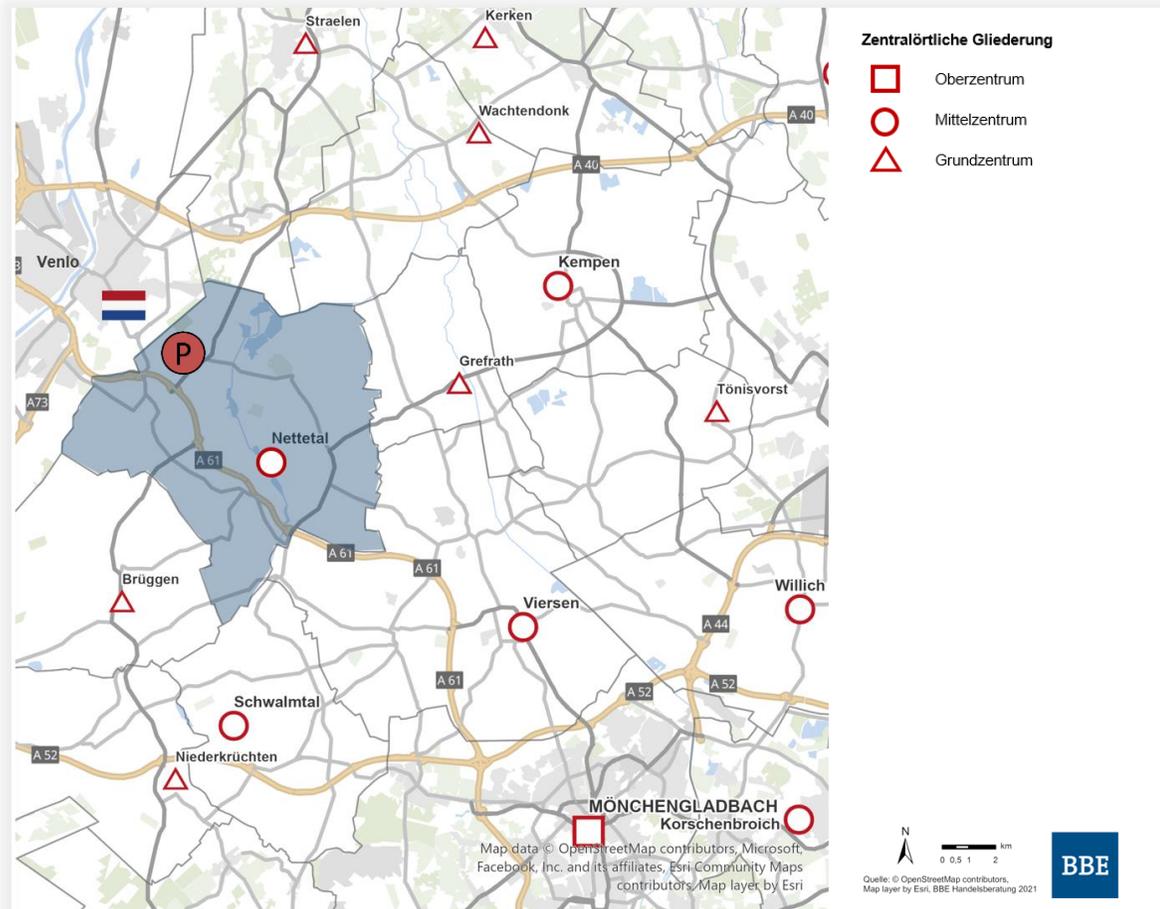
Quelle: www.netto.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Nettetal: Mittelzentrum am Niederrhein

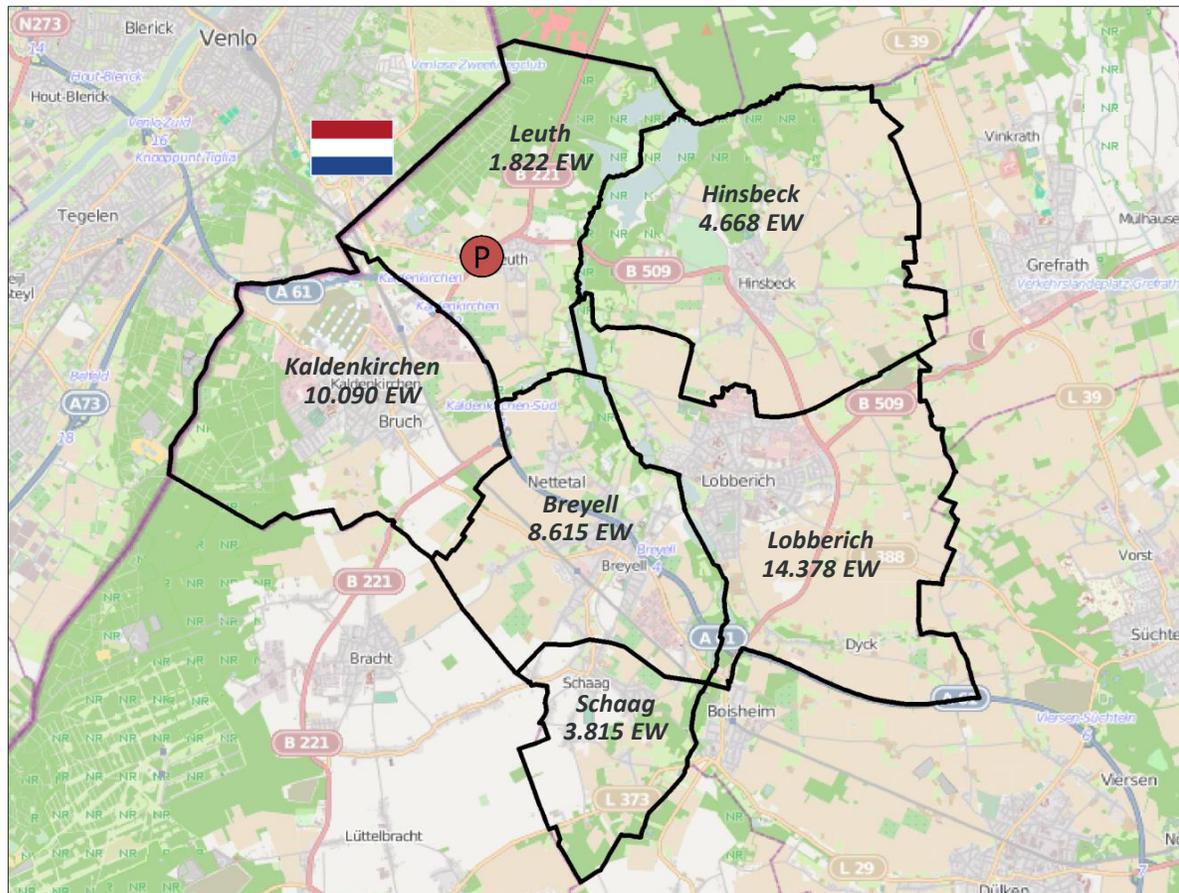
Makrostandort – Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit



- Die Stadt Nettetal liegt im Nordwesten des Kreises Viersen am Niederrhein. Im Süden grenzt Nettetal an die Gemeinden Brügggen und Schwalmthal. An der südöstlichen Grenze von Nettetal liegt die Kreisstadt Viersen. Im Osten grenzen die Gemeinde Grefrath, im Norden die Gemeinden Wachtendonk und Straelen (beide Kreis Kleve) an die Stadt Nettetal. Die westliche Stadtgrenze ist identisch mit der Grenze zu den Niederlanden und mit der Stadtgrenze zu Venlo.
- Der Stadt Nettetal wurde im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das bedeutet, dass ihr aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe zukommt, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.
- Nettetal verfügt über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die A 61 mit vier Anschlussstellen und der Abfahrt Breyell ist die Stadt gut an die Metropolregion Rhein-Ruhr, die Niederlande und das südwestdeutsche Autobahnnetz angebinden.
- Die vorgenannte Autobahn wird durch die Bundesstraßen B 221 und B 509 mehrere Landes- und Kreisstraßen ergänzt, die Nettetal mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

Nettetal mit einer dispersen Siedlungsstruktur

Makrostandort – Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

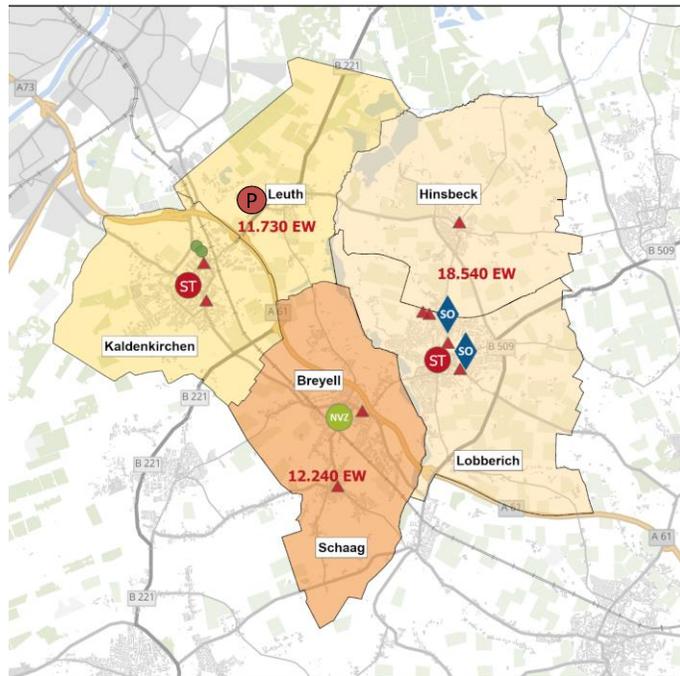


- Die Stadt Nettetal ist eingebettet in eine wald- und seenreiche Landschaft und besteht aus den räumlich weitgehend voneinander abgesetzten Stadtteilen Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag.
- Der Projektstandort ist dem Stadtteil Leuth zuzuordnen, der zwischen den Nette-Seen und dem Waldgebiet Venloer Heide im Norden des Stadtgebietes mit einer Grenze zu Venlo liegt.
- Die Umgebung von Leuth ist ländlich strukturiert und der Ort durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt
- Die Stadt Nettetal hat zum Stichtag Ende Dezember 2022 43.390 Einwohner*. Den Bevölkerungsschwerpunkt stellt Lobberich mit ca. 14.380 Einwohner dar. Kaldenkirchen weist ca. 10.090 und Breyell ca. 8.615 Einwohner auf.
- Der Ortsteil Leuth verzeichnet derzeit etwa 1.820 Einwohner.

* Stadt Nettetal, Letzter Berichtsstand: 31.12.2022

Projektstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal (2022/2023)



Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

- ST Stadtteilzentren
- NVZ Nahversorgungszentrum
- SO Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ▲ Nahversorgungsstandort integriert
- Nahversorgungsstandort nicht-integriert

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

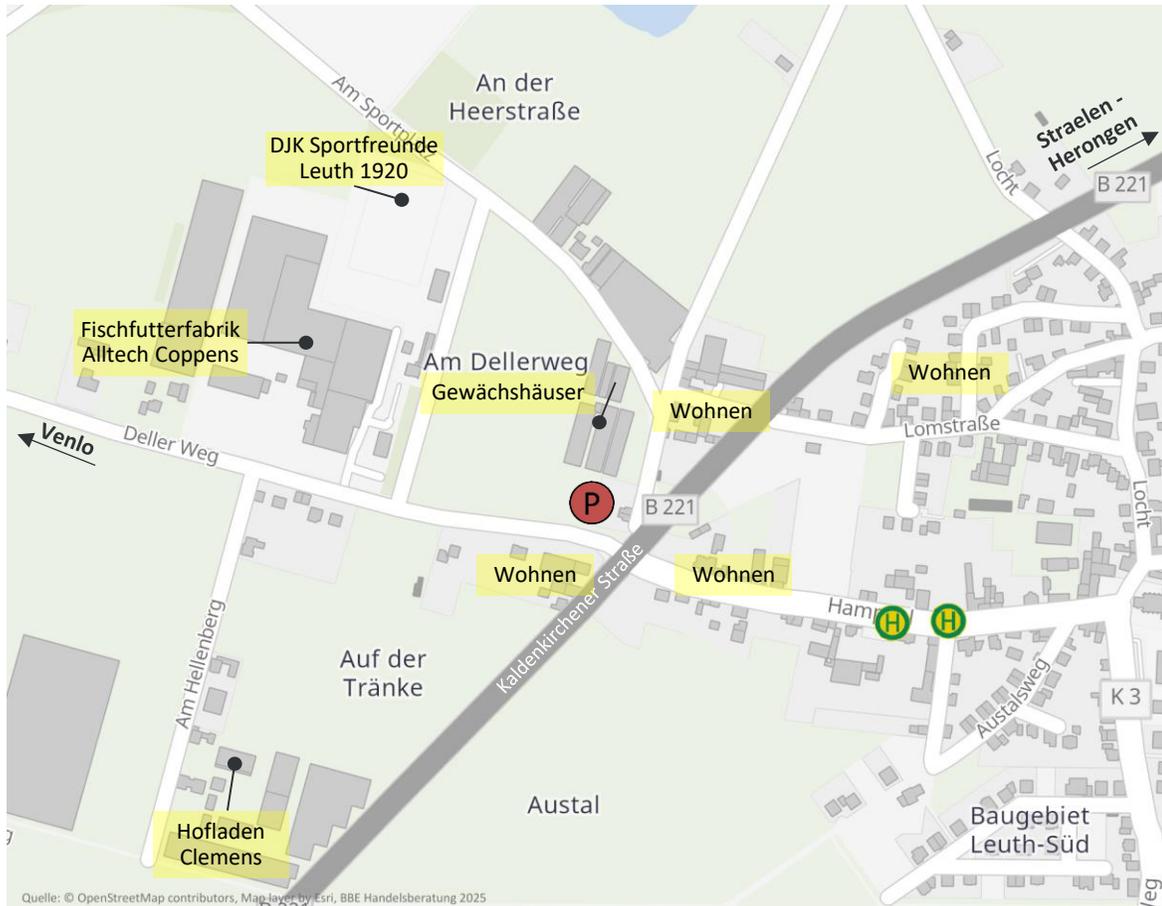
BBE

* Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal (2022/2023); S. 108; eigene Bearbeitung

- Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur verfügt die Stadt Nettetal über keine herausgehobene Innenstadt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion.
- In dem 2022/2023 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal, das am 19.03.2024 vom Rat der Stadt Nettetal beschlossen wurde, sind mit der Innenstadt von Lobberich sowie der Ortsmitte von Kaldenkirchen zwei gleichrangige Stadtteilzentren festgelegt worden, die von dem Nahversorgungszentrum Breyell funktional ergänzt werden.
- Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von weiteren, der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsstandorten (Lidl jeweils zwei Filialen und Aldi jeweils drei Filialen, Rewe in Lobberich, Penny und Rewe in Kaldenkirchen, Netto und Penny und ein türkischer Supermarkt in Breyell, Netto in Schaag, Edeka in Hinsbeck).
- Im Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgung in Leuth wird mit dem Einzelhandelskonzept empfohlen, das örtliche Grundversorgungsangebot zu sichern und ggf. auszubauen.
- In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung eines (kleinflächigen) Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage zu prüfen.

Mikrostandort mit heterogenen Umfeldnutzungen

Mikrostandort



- Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortseingang von Leuth am Deller Weg unweit des Kreuzungsbereiches Kaldenkirchener Straße / Hampoel / Deller Weg.
- Im Standortumfeld finden sich einzelne Wohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude, die Fischfutterfabrik Alltech Coppens, größere Gewächshäuser sowie der Sportplatz der DJK Sportfreunde Leuth 1920.
- Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes soll über den Deller Weg erfolgen, der östlich der Kaldenkirchener Straße in den Straßenzug Hampoel übergeht, der eine direkte Verbindung zur historischen Ortsmitte von Leuth herstellt.
- Der Projektstandort ist aus den Leuther Wohngebieten über den parallel zum Deller Weg verlaufenden Fuß- und Radweg und die Erschließungsstraße Hampoel somit auch für nicht motorisierte Kunden sicher zu erreichen
- Im Westen mündet der Deller Weg in die K2, die die Verbindung nach Venlo herstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

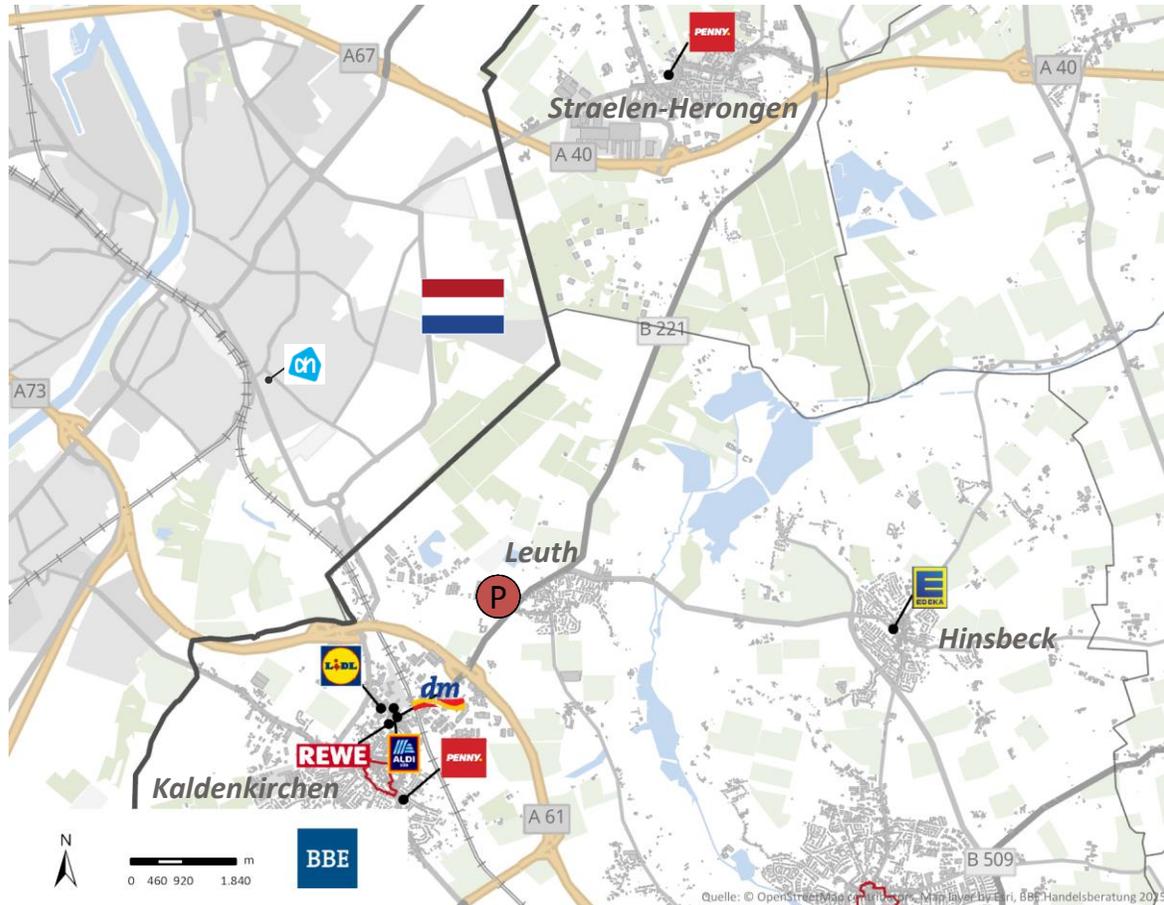
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vor allem Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen ebenfalls dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel und Drogeriemärkte stehen - maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Drogeriemärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Nettetaler Stadtteile Kaldenkirchen, Leuth und Hinsbeck sowie Straelen-Herongen als Untersuchungsgebiet

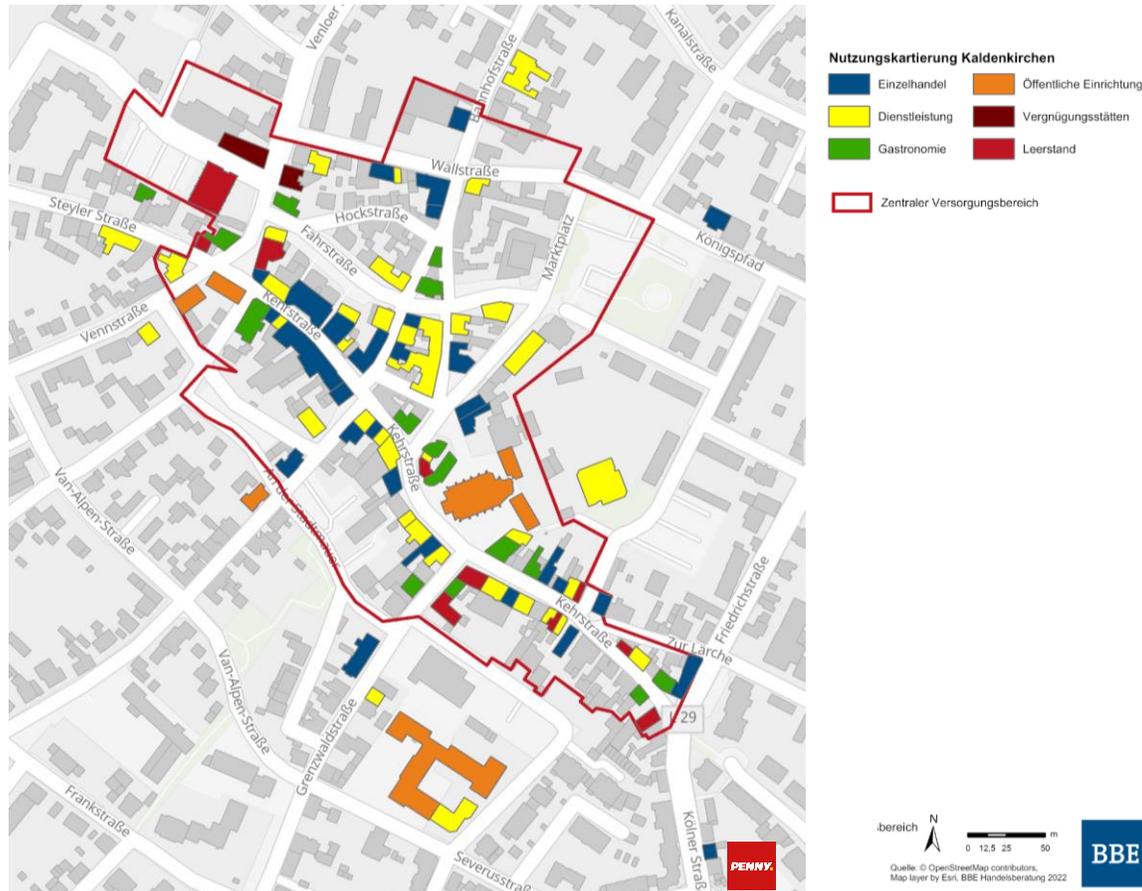
Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung zunächst auf die relevanten Angebotsstrukturen in den Nettetaler Stadtteilen Leuth, Kaldenkirchen und Hinsbeck. Dabei steht der zentrale Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum Kaldenkirchen) im Vordergrund.
- Darüber hinaus werden auch die in Straelen-Herongen ansässigen relevanten Wettbewerber in die Betrachtung einbezogen.
- Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage und der bereits größeren Entfernung zum Vorhabenstandort sind hingegen kaum noch Wettbewerbseffekte zu weiter entfernt gelegenen Angebotsstandorten zu erwarten, so dass diese nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt werden.

Keine direkten Wettbewerber im Stadtteilzentrum Kaldenkirchen

Wettbewerbssituation im Stadtteilzentrum Kaldenkirchen



Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal (2022/2023); S. 49; eigene Bearbeitung

Städtebauliche Situation

- Das Stadtteilzentrum wird begrenzt durch die Venloer Straße, Wallstraße, Friedrichstraße sowie An der Stadtmauer.

Einzelhandelsstruktur

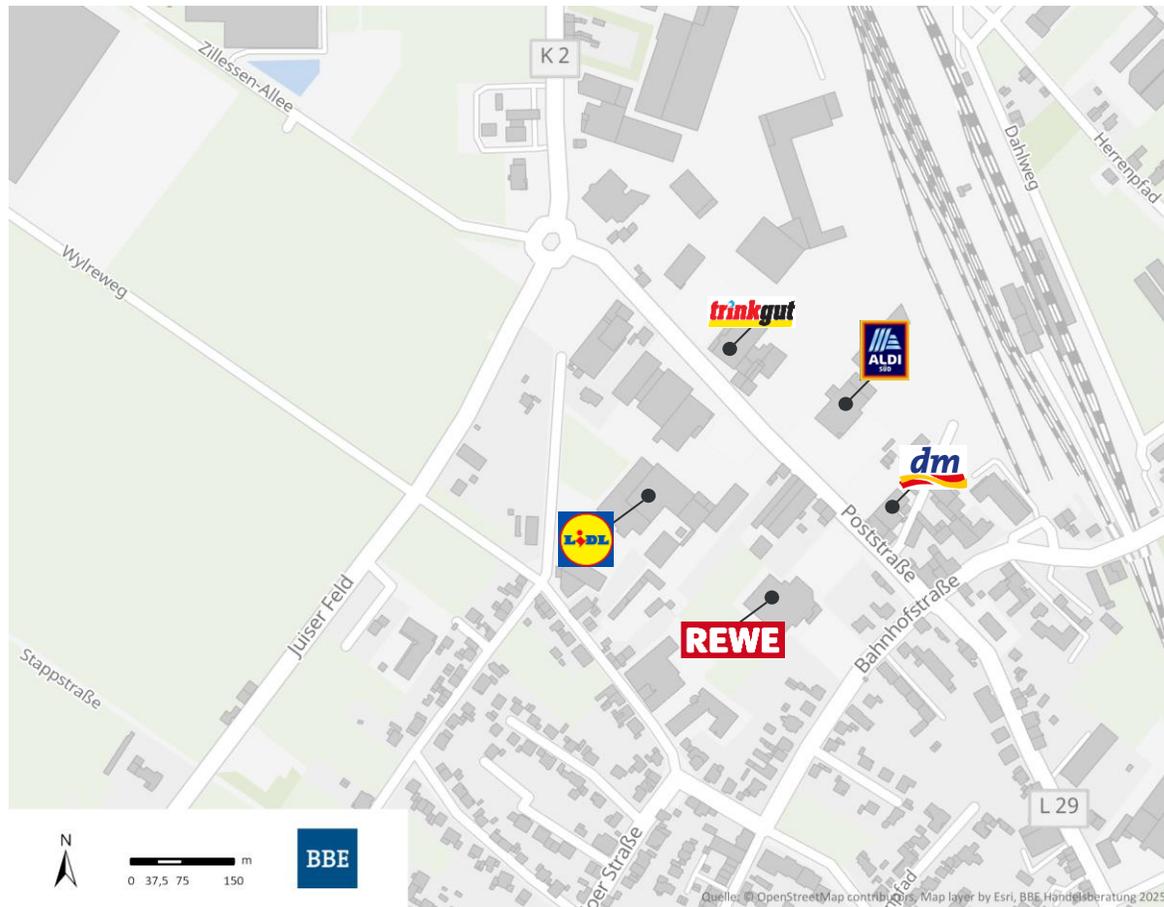
- Die bauliche Struktur des Stadtteilzentrums ist durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, so dass sich entsprechend kleine Laden- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss ergeben.
- Das Lebensmittelangebot beschränkt sich nach der Schließung des innerstädtischen Netto-Lebensmittelmartes auf Ladenhandwerksbetriebe, ausländische Spezialitäten und auf den als Lagerverkauf konzipierten Kaas Frischedienst.
- Rd. 200 m südlich des Stadtteilzentrums befindet sich ein Penny-Markt an der Kölner Straße.

Hauptwettbewerber

- Penny, Kölner Straße, rd. 800 m² VKF

Hauptwettbewerber befindet sich im Standortbereich Poststraße

Wettbewerbssituation – Gewerbegebiet Poststraße in Kaldenkirchen



Städtebauliche Situation

- Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Kaldenkirchen konzentriert sich in hohem Maße auf das nahegelegene Gewerbegebiet Poststraße. Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 2 km bzw. 4 Pkw.-Min.

Einzelhandelsstruktur

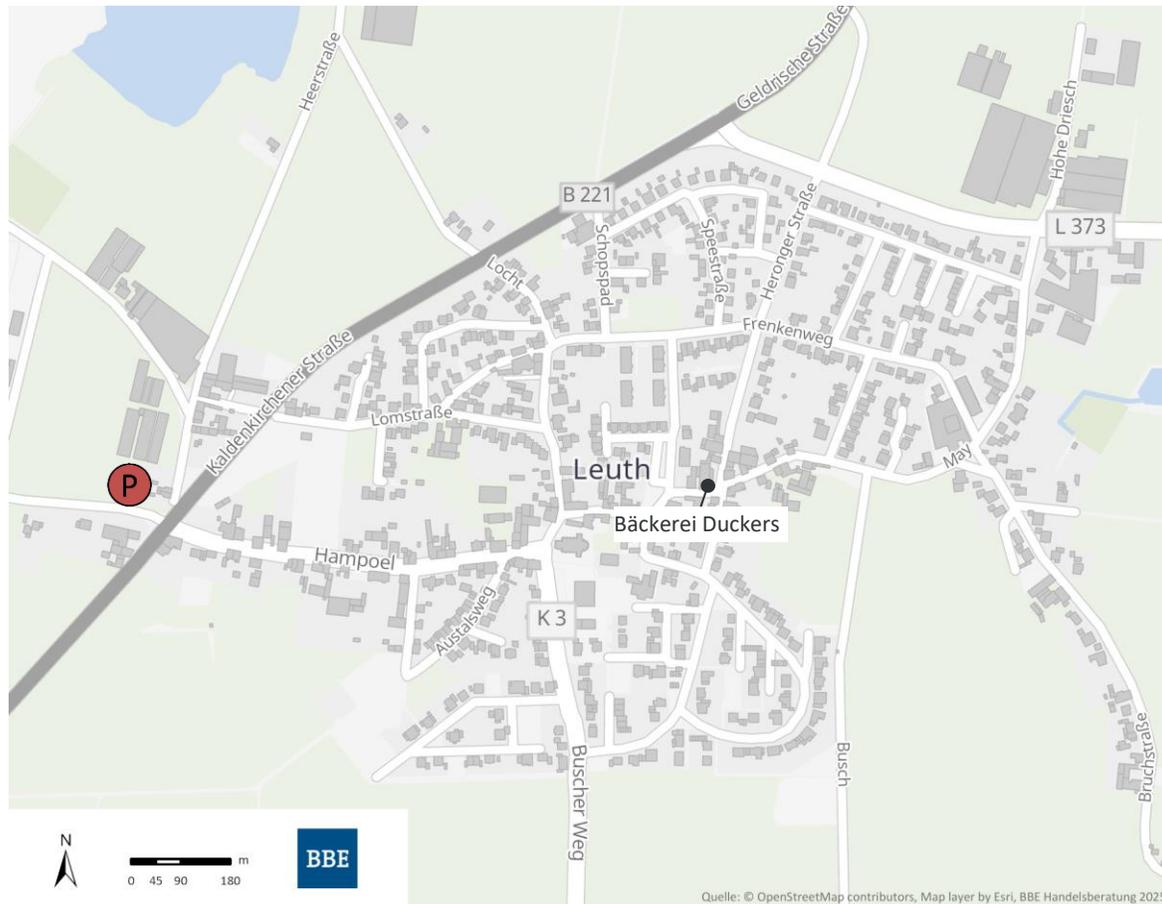
- Am Sonderstandort Poststraße sind neben den Lebensmittelmärkten Aldi und Lidl auch ein Drogeriemarkt dm sowie ein Getränkemarkt Trinkgut ansässig. Der Lidl-Markt stellt – nach einem Abriss und Neubau mit deutlicher Verkaufsflächenerweiterung - den modernsten und attraktivsten Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet dar. In direkter Nähe befindet sich zudem ein Rewe an der Bahnhofstraße, der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort definiert wurde.
- Aufgrund der Nähe zur niederländischen Stadt Venlo und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit entfaltet der Angebotsstandort Poststraße eine Ausstrahlungskraft auf das niederländische Grenzgebiet, so dass hier rd. 40 - 50 % des Umsatzes mit niederländischen Kunden erzielt werden.

Hauptwettbewerber

- Rewe, Bahnhofstr., rd. 1.500 m² VKF
- Aldi, Lidl, dm, Trinkgut, Poststr., rd. 4.160 VKF

Kein Lebensmittelmarkt in Leuth ansässig

Wettbewerbssituation im Stadtteil Leuth



Städtebauliche Situation

- Der Stadtteil Leuth - in dem sich der Projektstandort befindet - ist ländlich strukturiert und überwiegend durch freiflächenorientierte Einfamilienhäuser geprägt.

Einzelhandelsstruktur

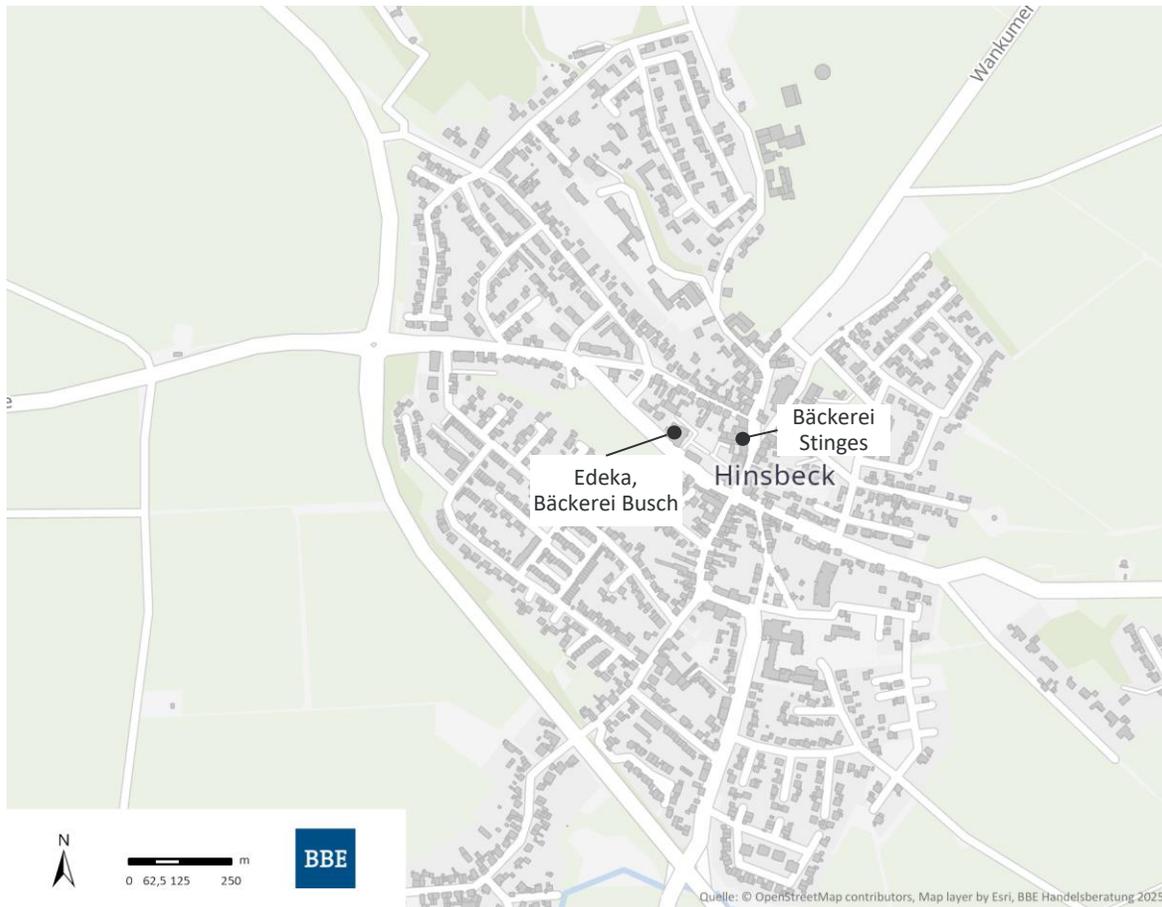
- Im Stadtteil Leuth ist kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich lediglich auf die Bäckerei Duckers sowie Hofläden.

Hauptwettbewerber

- ./.

Edeka als wichtige Träger der Nahversorgung in Hinsbeck

Wettbewerbssituation im Stadtteil Hinsbeck



Städtebauliche Situation

- Der Stadtteil Hinsbeck liegt im Nordosten des Stadtgebietes und grenzt an die Stadtteile Lobberich und Leuth sowie die Nachbargemeinden Straelen, Wachtendonk und Grefrath.
- Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet die Pfarrkirche St. Peter mit dem angrenzenden Marktplatz. Die Wohngebiete sind geprägt durch freiflächenorientierte Einfamilienhausbebauung.

Einzelhandelsstruktur

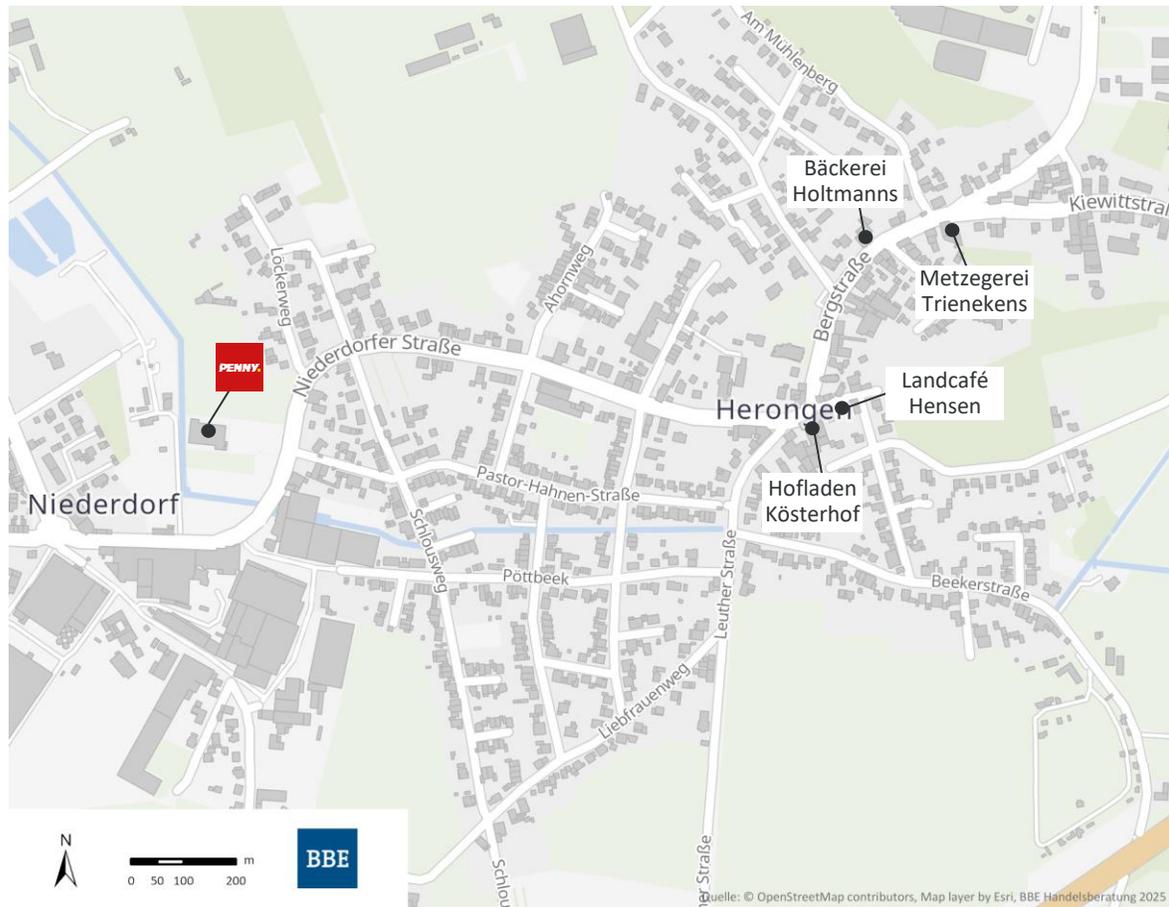
- In der Ortsmitte übernimmt der Edeka-Markt in Verbindung mit den kleinteiligen Betrieben (v.a. Bäckerei Busch, Stinges) eine bedarfsgerechte Nahversorgung für den Stadtteil Hinsbeck.

Hauptwettbewerber

- Edeka, Johannesstr., rd. 530 m² VKF

Penny-Markt als Wettbewerber in Straelen-Herongen

Wettbewerbssituation – Straelen-Herongen



Städtebauliche Situation

- Der Ortsteil Straelen-Herongen ist durch eine lockere, freiflächenorientierte Wohnbebauung geprägt. Im Südwesten des Siedlungsbereiches Herongen/Niederdorf befinden sich große Gewerbebetriebe mit unmittelbarem Autobahnanschluss.

Einzelhandelsstruktur

- Im Ortsteil Herongen sind der Penny Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, ein Landcafé, eine Metzgerei und verschiedene Hofläden ansässig.

Hauptwettbewerber

- Penny, Niederdorfer Straße, rd. 800 m² VKF. Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 7 km, bzw. 8 Pkw-Min.

Wettbewerbssituation – im östlichen Bereich der niederländischen Stadt Venlo

- Albert Heijn, Maagdenbergplein 15
 - ca. 1.000 m² VKF, Entfernung zum Projektstandort ca. 5,0 km bzw. 8 Pkw-Min.; integrierte Lage mit hohem Wohngebietsbezug.



Der geplante Netto-Markt kann Nahversorgung in Leuth verbessern

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche ¹⁾ (m ²)	Umsatzprognose ¹⁾ (Mio. €)
Stadtteilzentrum Kaldenkirchen (v.a. Kaas Frischdienst, Polnische Feinkost, Parfümerie Becker, Ladenhandwerksbetriebe)	655	3,5
Nahversorgungsstandorte Kaldenkirchen (v.a. Penny, Kölner Str.; Rewe, Bahnhofstr.)	2.260	14,1
Sonstige Lagen, Kaldenkirchen-Poststraße (v.a. Lidl, Aldi, Trinkgut, dm)	4.160	27,8
Sonstige Lagen Leuth (v.a. Bäckerei, Hofladen)	70	0,6
Sonstige Lagen Hinsbeck (v.a. Edeka, Ladenhandwerksbetriebe)	650	3,9
Sonstige Lagen Straelen-Herongen (v.a. Penny, Niederdorfer Str.; Ladenhandwerksbetriebe, Hofläden)	1.000	7,3
Venlo (tlw. Albert Heijn; Maagdenbergplein)	1.000	5,0
Untersuchungsgebiet insgesamt	9.795	62,1

¹⁾ Lebensmittel-/Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen auf die im Stadtteil Kaldenkirchen ansässigen Anbieter konzentriert. Darüber hinaus finden sich auch in den Ortsteilen Hinsbeck und Straelen-Herongen vereinzelte Angebotsstrukturen. Der Stadtteil Leuth verfügt hingegen über keinen größeren Lebensmittelmarkt. Hier beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot lediglich auf eine Bäckerei und einen Hofladen.
- Die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen wird das Planvorhaben insbesondere gegenüber den räumlich nächstgelegenen Lebensmittelmärkten entfalten. Zu nennen sind v.a. Lidl, Aldi an der Poststraße bzw. Rewe an der Bahnhofstraße in Kaldenkirchen.
- Abgeschwächt werden demgegenüber die Wettbewerbsverflechtungen mit den in Hinsbeck und in Straelen-Herongen sowie in Venlo ansässigen Lebensmittelmärkten ausfallen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem auch der geplante Lebensmittelmarkt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Das Vorhaben wird nur ein lokales Marktgebiet erreichen können

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Aufgrund der ausgeprägten siedlungsräumlichen Zäsuren sowie der bestehenden Wettbewerbssituation wird sich das Marktgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf die in Leuth lebende Bevölkerung beschränken. Dabei sind alle Wohngebiete von Leuth in fußläufigen Distanzen von maximal 1.000 m an den Vorhabenstandort angebunden, so dass der geplante Lebensmittelmarkt auch von nicht-motorisierten Kunden aus den Leuther Wohngebieten in zumutbaren Distanzen erreicht werden kann.
- Darüber hinaus sind auch Kunden aus den sonstigen Nettetaler Stadtteilen (v. a. Hinsbeck), aus der nördlich an Leuth angrenzenden Nachbarstadt Straelen-Herongen sowie aus dem östlichen Bereich der niederländischen Stadt Venlo am Vorhabenstandort zu erwarten.

Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der stadtspezifischen 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 Nettetal verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in Nettetal bei 96,4 und damit deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).
- Die in Leuth lebende Bevölkerung (rd. 1.820 Einwohner¹⁾) verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 6,0 Mio. €²⁾.

Quelle: ¹⁾ Stadt Nettetal; Stand: 31.12.2022; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsangaben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Eingeschränktes Einzugsgebiet und ausgeprägte Wettbewerbsintensität...

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Abschätzung des durch die Neuansiedlung zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt in erster Linie von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der durchschnittliche Umsatz eines Netto-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 4,3 Mio. € p.a. (inkl. Non-food-Sortimente).*
Damit erreicht eine Netto-Filiale bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 815 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.340 € je m² Verkaufsfläche.
 - Am Vorhabenstandort ist die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit bis zu 800 m² vorgesehen, was nahezu der filialeigenen Durchschnittsgröße entspricht.
 - Netto verfügt über ein standardisiertes Warenangebot von etwa 5.000 Artikeln - unabhängig von der Größe des Marktes. Zusätzliche Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf die Attraktivität bzw. Umsatzleistung ausüben könnten, werden auch bei größerer Fläche nicht in das Angebot aufgenommen.
 - Je näher die Dimensionierung eines Einzelhandelsvorhabens an der jeweiligen Durchschnittsgröße liegt, desto eher wird sich auch die entsprechende Flächenproduktivität am Durchschnittswert orientieren. Umgekehrt werden die Abweichungen umso größer, je weiter von der Durchschnittsgröße abgewichen wird.
 - Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Vielzahl an Wettbewerbern verfügt das Planvorhaben nur über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet. Insbesondere die nur rd. 2 km bzw. 4 Pkw-Min. entfernten Lebensmittelmärkte an der Poststraße in Kaldenkirchen bedingen einen hohen Wettbewerbsdruck im näheren räumlichen Umfeld des Planvorhabens.
 - Durch die Grenzlage zu Venlo sind zusätzlich Umsatzanteile mit niederländischen Kunden zu erwarten.

*Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

... lassen für das Planvorhaben eine realistische Umsatzleistung von rd. 3,6 Mio. € erwarten.

Umsatzleistung des Planvorhabens (Real-Case)

- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte prognostizieren die Gutachter für den geplanten Netto-Lebensmittelmarkt im Rahmen einer **Real-Case-Betrachtung** einen **Filialumsatz von rd. 3,6 Mio. €**. Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Gesamtumsatzes (rd. 3,2 Mio. €) wird dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € wird mit den Nonfood-Randsortimenten erwirtschaftet.
- Bezogen auf das in Leuth in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhandene Kaufkraftpotenzial von rd. 6,0 Mio. € wird der geplante Netto-Markt als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Träger der Nahversorgung in Leuth eine Kaufkraftbindung von maximal 29 % binden und hierdurch ein Umsatz von rd. 1,7 Mio. € generieren. Damit wird der geplante Netto-Markt den Großteil des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 54 %) mit Kunden aus Leuth selbst generieren.
- Weitere rd. 21 % bzw. 0,7 Mio. € seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes wird der geplante Netto-Markt mit Kunden aus den sonstigen Nettotaler Stadtteilen (v.a. Hinsbeck) erwirtschaften.
- Aufgrund der Grenznähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit werden zudem rd. 0,5 Mio. € bzw. rd. 15 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit den niederländischen Kunden generiert.
- Weitere rd. 0,3 Mio. € wird das Planvorhaben mit „Zufallskunden“ aus sonstigen Orten erwirtschaften. Diese Umsatzgröße resultiert insbesondere aus der Lage zur stark befahrenen Bundesstraße 221.
- Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche des Marktes von rd. 800 m² wird der geplante Netto-Markt eine Flächenleistung von rd. 4.550 € je m² der Verkaufsfläche generieren. Damit liegt diese rd. 15 % unter dem Durchschnitt des Netto-Filialnetzes (rd. 5.340 €/m² VKF).
- Um den Anforderungen einer **Worst-Case-Prognose** Rechnung zu tragen, wird im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse allerdings angenommen, dass der projektierte Markt Produktivitätswerte erzielen kann, die dem Durchschnitt des Netto-Filialnetzes entsprechen.
- Damit wird in die Umsatzumverteilungs-Prognose ein **Umsatz von ca. 4,3 Mio. €** eingestellt und somit eine Flächenleistung von 5.340 € / m² angenommen.

	Planvorhaben (Real-Case)	Planvorhaben (Worst-Case)	Ø Netto-Markt*
projektierte Verkaufsfläche in m ²	max. 800	max. 800	814
zu erwartender Gesamtumsatz in Mio. €	3,6	4,3	4,3
zu erwartende Flächenleistung in € je m ² VKF	4.550	5.340	5.340

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu werten. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen erreichen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen oder an der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten gefährden können, sind negative Auswirkungen nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

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 Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Höchste Umsatzumverteilungen für die Lebensmittelmärkte an der Poststraße in Kaldenkirchen

Umverteilungseffekte

Standort	Umsatzprognose (Mio. €)	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derz. Umsatzes
Stadtteilzentrum Kaldenkirchen (v.a. Kaas Frischdienst, Polnische Feinkost, Parfümerie Becker, Ladenhandwerksbetriebe)	3,5	*)	*)
Nahversorgungsstandorte Nettetal Kaldenkirchen (v.a. Penny, Kölner Str.; Rewe, Bahnhofstr)	14,1	0,9	6
Sonstige Lagen Kaldenkirchen- Poststraße (v.a. Lidl, Aldi, Trinkgut, dm)	27,8	1,9	7
Sonstige Lagen Leuth (v.a. Bäckerei, Hofladen)	0,6	*)	*)
Sonstige Lagen Hinsbeck (v.a. Edeka, Ladenhandwerksbetriebe)	3,9	0,2	5
Sonstige Lagen Straelen-Herongen (v.a. Penny, Niederdorfer Str.; Ladenhandwerksbetriebe, Hofläden.)	7,3	0,2	3
Venlo (tlw. Albert Heijn; Maagdenbergplein)	5,0	0,2	4
Diffuse Umverteilung	./.	0,8	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	4,3	./.

- Die absolut betrachtet höchsten Umsatzverluste von insgesamt max. 2,8 Mio. € werden sich gegenüber den in Kaldenkirchen ansässigen Lebensmittelmärkten einstellen. Davon werden mit insgesamt 1,9 Mio. vor allem die im Gewerbegebiet Poststraße ansässigen projektrelevanten Anbieter (v.a. Aldi Süd, Lidl, Trinkgut) betroffen. Mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 7 % werden dort aber keine Größenordnungen erreicht, aus denen sich eine Betriebsgefährdung dieser Lebensmittelmärkte ableiten ließe.
- Umsatzverluste in Höhe von zusammen max. 0,9 Mio. € werden auch die Nahversorgungsstandorte Penny an der Kölner Straße und Rewe an der Bahnhofstraße in Kaldenkirchen zu verzeichnen haben. Auch hier werden keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber in Frage stellen.
- Demgegenüber werden die im Stadtteilzentrum ansässigen nahversorgungsrelevanten Anbietern marginale Umsatzverluste zu verzeichnen haben. Auch hier werden somit keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber in Frage stellen könnten.

(*) marginal (< 0,05 Mio. € / < 0,5 %); BBE-Berechnungen 2025; Rundungsdifferenzen möglich

Gegenüber weiter entfernten Standorten nur geringe Wettbewerbswirkungen

Umverteilungseffekte (II)

- Eine Umsatzgröße von rd. 0,2 Mio. € wird gegenüber den im Stadtteil Hinsbeck ansässigen projektrelevanten Anbietern umverteilt. Dabei wird insbesondere der Edeka an der Johannesstraße tangiert werden. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist angesichts von Umsatzumverteilungsquoten von maximal 5 % allerdings nicht zu erwarten.
- Außerhalb des Stadtgebietes von Nettetal wird auch der in Straelen-Herongen ansässige Penny-Markt an der Grimmstraße in Höhe von max. 0,2 Mio. € betroffen sein. Auch hier werden keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand dieses Wettbewerbers in Frage stellen.
- Weitere rd. 0,2 Mio. € werden gegenüber dem Lebensmittelmarkt Albert Heijn an der Maagdenbergplein in Venlo umverteilt.
- Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein Umsatzanteil von max. 0,8 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert, der im Wesentlichen auf die zu erwartenden Streuumsätze am Standort zurückzuführen ist. Eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber ist aufgrund der Vielzahl potenzieller Wettbewerbsbetriebe nicht zu erwarten.
- **Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die einzelbetrieblichen Umsatzzumlenkungen gegenüber den relevanten Lebensmittelmärkten eine Größenordnung annehmen werden, die in keinem Fall die wirtschaftliche Existenz eines dieser Wettbewerber in Frage stellen werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Planvorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zum Ausbau des örtlichen Grundversorgungsangebotes

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal (2022/2023)

- Die Stadt Nettetal verfügt mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2022/2023) über ein Instrument, das als Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben dient. Das festgelegte Standortkonzept ermöglicht es der Stadt Nettetal eine städtebauliche Steuerung in Fragen der baurechtlichen Genehmigung von Einzelhandel.
- Im Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgung in Leuth wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes empfohlen, das örtliche Grundversorgungsangebot zu sichern und ggf. auszubauen. In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung eines (kleinflächigen) Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage zu prüfen*.
- Nach Auffassung der Gutachter ist das Planvorhaben mit den Empfehlungen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nettetal kompatibel. Dies begründet sich wie folgt:
 - Die Ortsmitte von Leuth ist durch eine kleinteilige Bebauung geprägt, in der lediglich vereinzelte Einzelhandels-, Gastronomie- und Gemeinbedarfsnutzungen (u. a. Bäckerei, Gaststätte) befinden. Ein zentraler Versorgungsbereich hat sich bislang nicht herausgebildet. Mangels größerer Potenzialflächen konnte bislang auch kein größerer Lebensmittelmarkt in Leuth angesiedelt werden, so dass der Stadtteil als unterversorgt zu bewerten ist. Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich auf eine Bäckerei und einen Hofladen.
 - Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortseingang von Leuth und lehnt sich an die bestehende Wohnbebauung an.
 - Die Leuther Wohngebiete sind ohne Ausnahme fußläufig an der Projektstandort angebunden und max. 1.000 Meter von diesem entfernt.
 - Die Barrierewirkung der Kaldenkirchener Straße zwischen Projektstandort und den Leuther Wohnquartieren wird am Knotenpunkt Deller Weg/Hampoel durch eine Bedarfsampel abgemildert, so dass auch Fußgänger und Radfahrer den geplanten Markt ohne größere Zeitverzögerung erreichen können.
 - Der geplante Netto-Markt wird eine Umsatzleistung erreichen können, die ca. 29 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in Leuth entspricht. Damit wird der Markt mehr als 50 % seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren und eine wichtige Funktion für die Nahversorgung im Stadtteil übernehmen.
 - Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Le-300 wird mit Mitteln der Bauleitplanung sichergestellt, dass die Einzelhandelsnutzungen am Standort Deller Weg auf den jetzt projektierten Markt beschränkt bleiben.
 - Mit der Auswirkungsanalyse konnte auch aufgezeigt werden, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Nettetal oder Nachbarkommunen ausgelöst werden.

* Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal (2022/2023), S. 91

** Stadt Nettetal, Begründung zum Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“

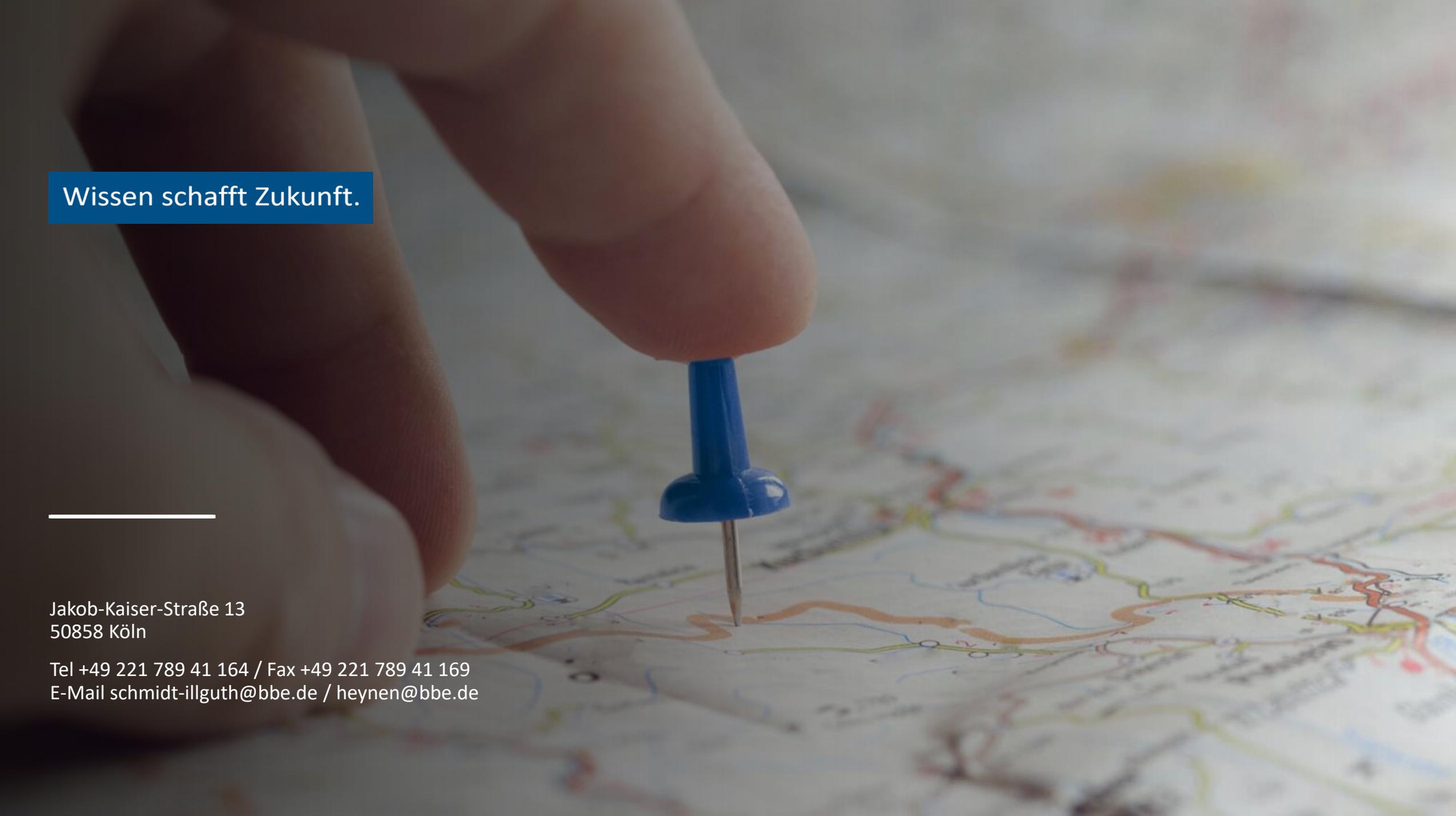
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	6
3	Relevanter Wettbewerb	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6	Umverteilungseffekte	28
7	Einordnung in das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Nettetal	33
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	35

Geplanter Lebensmittelmarkt wird die Nahversorgung in Leuth verbessern

Zusammenfassende Bewertung

- In Nettetal-Leuth ist auf dem Grundstück Deller Weg die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche geplant.
- Damit wird der geplante Lebensmittelmarkt eine Größendimension aufweisen, die im unteren Bereich moderner Lebensmittelmärkte einzuordnen ist.
- Die Ortsmitte von Leuth ist durch eine kleinteilige Bebauung geprägt, in der lediglich vereinzelte Einzelhandels-, Gastronomie- und Gemeinbedarfsnutzungen (u. a. Bäckerei, Gaststätte) befinden. Ein zentraler Versorgungsbereich hat sich bislang nicht herausgebildet. Mangels größerer Potenzialflächen konnte bislang auch kein größerer Lebensmittelmarkt in Leuth angesiedelt werden, so dass der Stadtteil als unterversorgt zu bewerten ist. Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich auf eine Bäckerei und einen Hofladen.
- Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortseingang von Leuth und lehnt sich an die bestehende Wohnbebauung an. Die Leuther Wohngebiete liegen ohne Ausnahme innerhalb einer Distanzzone von 1.000 Meter. Damit ist die gesamte Ortslage fußläufig an den Standort angebunden.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht der geplante Netto-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 3,6 Mio. € (Real-Case).
- Dabei wird das Planvorhaben rd. 54 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus Leuth generieren und damit die örtliche Nahversorgungssituation deutlich verbessern.
- Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wird für das Planvorhaben ein maximaler Filialumsatz von rd. 4,3 Mio. € unterstellt.
- Trotz dieses angehobenen Prognosewertes werden die mit Projektrealisierung zu erwartenden Umsatzverlagerungen nicht so hoch ausfallen, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangieren Wettbewerber infrage gestellt werden könnte.
- Bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen sind daher nicht zu erwarten, so dass diese Zentren ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.
- Aufgrund der Dimensionierung des Planvorhabens und dessen überwiegend lokalen Versorgungsbezuges sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten.
- Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Le-300 wird sichergestellt, dass die Einzelhandelsnutzungen am Deller Weg auch zukünftig auf den heute projektierten kleinflächigen Lebensmittelmarkt beschränkt bleiben.

A close-up photograph of a hand holding a blue pushpin over a map. The pushpin is positioned over a specific location on the map, which shows various colored lines representing roads or routes. The background is slightly blurred, focusing attention on the hand and the pushpin.

Wissen schafft Zukunft.

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / heyne@bbe.de