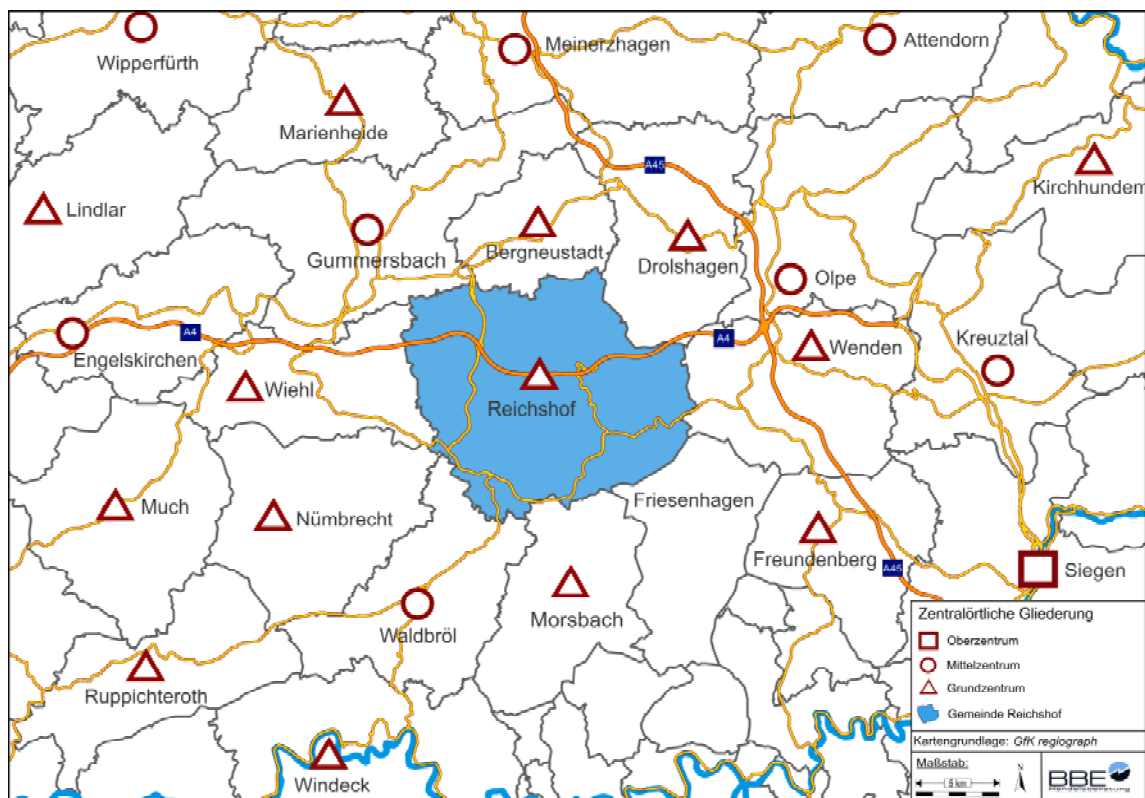


3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Die Gemeinde Reichshof (rd. 19.530 Einwohner)² liegt im Oberbergischen Kreis, im Süden von Nordrhein-Westfalen, unweit der Grenze zum Bundesland Rheinland-Pfalz. Der Gemeinde ist gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, so dass der Gemeinde in erster Linie Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, teilweise auch des mittelfristigen Bedarfs zukommen. Die Gemeinde Reichshof besteht aus insgesamt **106 Ortschaften**. Die meisten Ortschaften weisen nur eine geringe Bevölkerungszahl auf.

Abbildung 4 Lage der Gemeinde Reichshof und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2012).

In der Funktion als Einzelhandelsstandort steht **Reichshof im Wettbewerb** mit dem nördlich benachbarten Grundzentrum Bergneustadt (rd. 19.600 EW; rd. 13 km) und dem Mittelzentrum Gummersbach (rd. 51.300 EW, rd. 19 km) im Nordwesten. Trotz vergleichbarer Distanz ist aufgrund der schwächeren Verkehrsanbindung gegenüber dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Waldbröl (rd. 19.300 EW) von geringer ausgeprägten Wettbewerbsverhältnissen auszugehen. Westlich von

² Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2010

Reichshof liegt ferner das Grundzentrum Wiehl (rd. 25.600 EW, rd. 18 km), nordöstlich liegt das Grundzentrum Drolshagen. (rd. 12.000 EW, rd. 13 km).

Das Gemeindegebiet wird von der Bundesautobahn A4 (Köln-Olpe) und der Bundesstraße B 256 durchquert. Deshalb ist der Gemeinde Reichshof in Bezug auf das **regionale und überregionale Straßennetz** eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu bescheinigen. Innerhalb der Gemeinde verbindet ein relativ dichtes Straßennetz die einzelnen Ortsteile. Im **öffentlichen Personen-Nahverkehr** wird die Gemeinde durch Regionalbuslinien erschlossen. Hier sind die Linien Waldbröl-Gummersbach, Wiehl-Gummersbach, Wiehl-Eckenhagen, Denklungen-Eckenhagen und Gummersbach-Derschlag-Gummersbach-Dieringhausen zu nennen.

Die Gemeinde Reichshof verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept. Zentrale Versorgungsbereiche sind bislang nicht abgegrenzt. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Untersuchung auch festzustellen, welchen Standortbereichen die Funktion eines ZVB zuzuweisen ist.³ Die Gemeinde verfügt mit den **Ortskernen Eckenhagen und Denklungen** über zwei gewachsene Versorgungskerne, die als Zentrale Versorgungsbereiche qualifiziert werden können. Ebenfalls sind im **Ortsteil Wildbergerhütte** relevante Nahversorgungsanbieter ansässig:

- Im Ortsteil Denklungen sind als zentrale Versorgungseinrichtungen der dort ansässige Edeka-Markt und eine Bäckerei an der Hauptstraße festzustellen. Im Hinblick auf weitere zentralörtliche Funktionen ist u.a. die Gemeindeverwaltung für Reichshof hier ansässig.
- In Wildbergerhütte sind ein Rewe-Lebensmittelmarkt und ein Aldi-Discounter vorhanden.
- Der im Untersuchungszusammenhang **primär relevante Versorgungskern Eckenhagen** erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich entlang der Hauptstraße. Hier sind unter anderem eine Apotheke (Adler-A.), eine Bäckerei (J. Feld) und der Projektstandort LIDL ansässig. Der LIDL-Markt ist am Rand der als Zentraler Versorgungsbereich zu definierenden Ortsmitte von Eckenhagen ansässig. Es ist beabsichtigt, den Standort unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung bauleitplanerisch zu ordnen und als SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Festsetzung „Einzelhandel/Nahversorgung“ gemäß § 11 BauN-VO auszuweisen. Das Angebot an zentralen Versorgungseinrichtungen umfasst am Ortsrand von Eckenhagen eine Reihe von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen z.B. eine Reha-Klinik, die Gesamtschule, das Monte Mare Freizeitbad, sowie weitere touristische Destinationen. Eckenhagen trägt das Prädikat als Heilklimatischer Kurort und verfügt über ein Thermalbad (z.Zt. in Umbau).

³ Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung an verschiedenen Stellen genannt. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Darüber hinaus können sie Resultat sonstiger raumordnerischer oder städtebaulicher Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepten) sein. Nicht zuletzt definieren sich zentrale Versorgungsbereiche aus den vor Ort nachvollziehbaren eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

3.2 Mikrostandort

Der Planstandort „In der Mähbach“ liegt unmittelbar an der Hauptstraße in Reichshof-Eckenhagen, die in alle vier Himmelsrichtungen (nach Norden als Hahnbacher Str., nach Westen als Blockhausstraße) die Anbindung an die weiteren Ortsteile bzw. an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Im Norden grenzt der Kurgarten an den Untersuchungsstandort, ab dem Zöper Weg ist Wohnbebauung vorhanden. Im Osten und Südosten setzt sich kleinteilige Wohnbebauung fort. Vor diesem Hintergrund ist der Standort des LIDL-Marktes als integriert zu bezeichnen.

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt funktionsfähig über die Hauptstraße. Mit dem ÖPNV ist das Areal über die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien durch eine Bushaltestelle (Bushaltepunkt „Kurpark“; Linien 303, 321 und 322) in unmittelbarer Nachbarschaft gut angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Die Außenwirkung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes ist aufgrund der Verbindungsfunktion der Hauptstraße und des damit einhergehenden Durchgangsverkehr als gut zu bewerten.

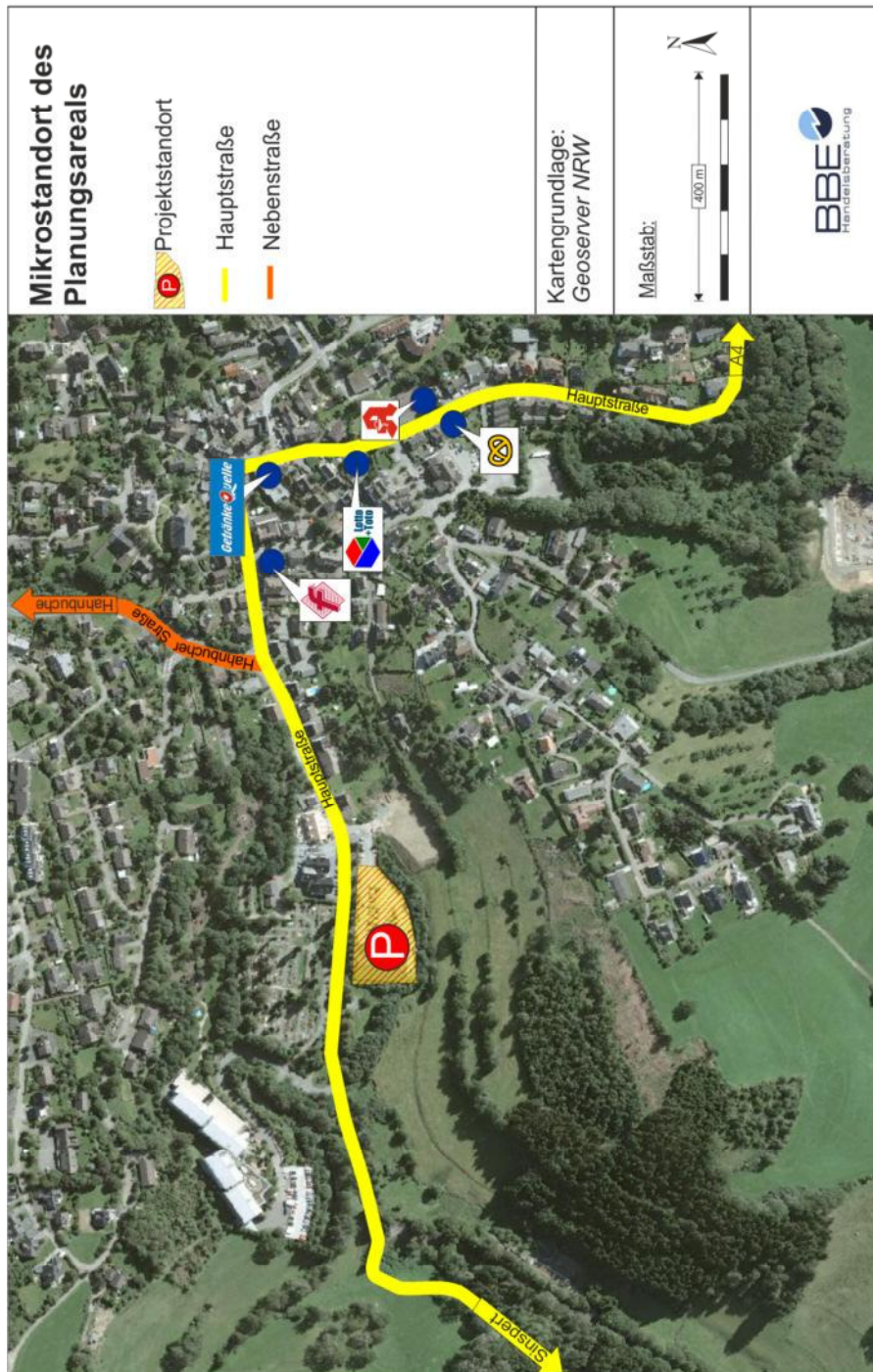
Der Planstandort ist der geographischen Ortsmitte der Gemeinde Reichshof-Ortsteil Eckenhagen zugeordnet. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen Planstandort und den übrigen in der Ortsmitte vorhandenen Betrieben ist davon auszugehen, dass im Rahmen des fußläufigen Einkaufs gewisse Verbundeffekte zwischen den Anbietern der Ortsmitte und dem Untersuchungsstandort vorliegen. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der BBE der Projektstandort als Teil des Zentralen Versorgungsbereichs gewertet werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Laut aktueller Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung ist vorgesehen, den Standort unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung bauleitplanerisch zu ordnen und weiterhin als SO-Gebiet für Einzelhandel, dann mit der Zweckbestimmung/Festsetzung „Einzelhandel mit Lebensmitteln / Nahversorgung“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Mit der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente wird die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. Schuhe oder Bekleidung, ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind demnach nur in beschränktem Umfang als Randsortiment / Aktionsware zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.⁴

⁴ Da es sich hierbei um eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen sowie zum großen Teil um wöchentlich wechselnde Aktionswaren handelt, wird eine genaueren Zuordnung der Flächen der zentrenrelevanten Randsortimente auf einzelne Warengruppen nicht vorgenommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, die im Jahresdurchschnitt somit nur jeweils sehr geringe Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteile einnehmen.

Abbildung 5 Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle:BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2012).

4 Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbsstrukturen

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf den gesamten untersuchungsrelevanten Wettbewerb innerhalb der Gemeinde Reichshof und die strukturprägenden Lebensmittel-Märkte im Umfeld der Gemeinde, differenziert nach Standort und Verkaufsfläche.

Die Wettbewerbssituation in der Gemeinde Reichshof wird in erster Linie durch Lebensmittelsuper- und Lebensmitteldiscountmärkte geprägt, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel, vor allem im Rahmen der Aktionswaren gegeben sind.

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Reichshof

In der Gemeinde Reichshof liegen mit den **Ortsmitten von Eckenhagen, Denklingen und Wildbergerhütte** Versorgungsbereiche vor. Über diese Standortbereiche hinaus sind – mit Ausnahme des im Bereich Wildbergerhütte ansässigen Aldi-Discountmarkt – keine weiteren Nahversorgungsleitbetriebe, z.B. Supermärkte, Discountmärkte oder großformatige Anbieter (wie z.B. Verbrauchermärkte) im Gemeindegebiet vorhanden.

Die drei Ortsmitten können als für die Versorgung der Bevölkerung wesentliche Bereiche eingestuft werden. Ob es sich um „Zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO handelt, bleibt den Ergebnissen eines detaillierten Einzelhandelskonzepts vorenthalten.⁵ In jedem Fall handelt es sich um Standorte, die eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglichen.

In der **Ortsmitte Eckenhagen** sind im Wesentlichen die Adler-Apotheke, Bäckerei Feld, ein kleiner Getränke-Abholmarkt, ein Schreibwarengeschäft und eine Sparkassenfiliale ansässig. Das Dienstleistungs-/ Gastronomieangebot wird durch eine Mehrzahl von Gasthöfen und Restaurants/Hotels geprägt.

Der Projektstandort Lidl (800 m² VKF, rd. 55 objekteneigene Stellplätze, separate Bäckerei-Verkaufsfiliale) liegt in Sichtweite zur geographischen Ortsmitte in rd. 150 m Entfernung.

Die Versorgungsbedeutung der Ortsmitte Eckenhagen beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Reichshof. Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Situation ist dabei die stärkste

⁵ Insbesondere wird mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept auch die standortbezogene Einzelhandelsentwicklung einer Gemeinde bzw. Stadt festgelegt. Vor dem Hintergrund der Gemeinde Reichshof wäre vor diesem Hintergrund insbesondere auch die funktionale Integration der vorhandenen Discountmärkte in die Versorgungsbereiche von Eckenhagen und Wildbergerhütte planerisch abzustimmen.

Marktdurchdringung für den Bereich des ehemaligen Gemeindegebiets von Eckenhagen zu erwarten. Aufgrund der ausgeprägten touristischen Funktion der Gemeinde wird die Lidl-Filiale aber auch Umsätze mit auswärtigen Kunden tätigen. Der Anteil der LIDL-Filiale mit diffusen Umsätzen liegt vor diesem Hintergrund zwischen 7 % und 9 %.

In den untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegt in Eckenhagen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 880 m² vor, auf der ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 5,1 Mio. € erwirtschaftet wird.⁶

In der **Ortsmitte Denklingen** sind ein Edeka-Supermarkt (rd. 600 m² VKF, separate Bäckereiverkaufsfiliale in der Vorkassenzzone, rd. 10 objekt eigene Stellplätze am Straßenrand), ein Getränkemarkt (rückwärtig zu Edeka im UG) und die Bäckerei Bodden vorhanden.

Innerhalb des geographischen und des Versorgungs-Zentrums sind darüber hinaus eine Apotheke, ein Blumenladen und Dienstleistungseinrichtungen ansässig (Kosmetikstudio, Frisör).

Die Versorgungsbedeutung der Ortsmitte Denklingen beschränkt sich auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Reichshof südwestlich der Wiehltalsperre. Der Supermarkt stellt aufgrund seiner eingeschränkten Parkflächensituation einen primär fußläufig zu erreichenden Standort dar. Ein überregionales Einzugsgebiet kann hierdurch nicht erschlossen werden. Ergänzend übernimmt die Ortsmitte des „Erholungsort Denklingen“ Versorgungsfunktion für Kur- und Tagesgäste sowie für Touristen und Pendler, die die stark befahrene Hauptstraße nutzen (z.B. von und nach Waldbrohl-Hermesdorf).

In den untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegt in Denklingen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 750 m² vor, auf der ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 2,7 Mio. € erwirtschaftet wird.

In der **Ortsmitte Wildbergerhütte** sind ein Rewe-Lebensmittelsupermarkt (rd. 740 m² VKF, 20 objekt eigenen Stellplätze) und ein Rewe-Getränkemarkt (rd. 100 m² VKF, 8 objekt eigene Stellplätze) vorhanden. Rewe verfügt in der Vorkassenzzone über eine Bäckerei-Verkaufsstelle.

Ergänzend zu diesen Nahversorgungsanbietern finden sich in der Ortsmitte ein Kleinkaufhaus, eine Apotheke und Filialen von Kreditinstituten. Ein Versicherungsbüro und ein Hotel runden das Angebot ab.

Im Übergangsbereich zum unmittelbar anschließenden Ortsteil **Wildberg** sind ein Aldi-Discounter (800 m² VKF, 42 objekt eigene Stellplätze), die Metzgerei Borchard und ein Fachgeschäft für Tiernahrung, das auch einzelne Zooartikel anbietet, vorhanden.

⁶ Aufgrund des eingeschränkten Bevölkerungspotenzials im Standortbereich Eckenhagen ist für den LIDL-Discountmarkt nur von einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität von rd. 5.000 EUR/m² VKF auszugehen. LIDL-Discountmärkte erwirtschaften nach verschiedenen Publikationen des EHI-Instituts Köln rd. 5.400 EUR/m² VKF.

Die Versorgungsbedeutung der Ortsmitte Wildbergerhütte und des Aldi-Marktes dürfte sich aus Sicht der BBE auf das Gemeindegebiet Reichshof, unter Schwerpunktsetzung auf den südöstlichen Bereich – das ehemalige Gemeindegebiet von Denklingen - beschränken.

In den untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegt in Wildbergerhütte/Wildberg eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m² vor, auf der ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 6,4 Mio. EUR € erwirtschaftet wird.⁷

Im sonstigen Reichshofer Gemeindegebiet sind keine weiteren im Untersuchungszusammenhang relevanten Wettbewerber vorhanden.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Reichshof

Außerhalb der Gemeinde Reichshof sind die (LIDL)-Lebensmittel-Discountmärkte der Nachbarkommunen in die Untersuchung einzubeziehen. Diese begrenzen das Einzugsgebiet des Discounters LIDL am Standort Reichshof-Eckenhagen. Alle im Folgenden dargestellten Standorte stellen wettbewerbsfähig aufgestellte Filialen dar, die über 800 m², vielfach sogar über 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche verfügen.

Ebenfalls sind die im Umfeld des Projektstandortes ansässigen Lebensmittelsupermärkte - insbesondere großflächige „Lebensmittelvollsortimenter“ – zu berücksichtigen. Diese stellen eine qualifizierte Angebotsalternative zu den auf das preisorientierte Segment ausgerichteten Waren von LIDL bzw. von Lebensmitteldiscountmärkten generell dar.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Angebotsstandorte relevant:

- **Kaufland**, Gummersbach, Dieringhauser Str. 16
- **LIDL**, Gummersbach, Vollmerhauser Str. 70 (nicht relevant sind die im Umfeld von Lidl ansässigen Discounter von Netto und Aldi-Süd sowie der Standort von Aldi-Nord in Gummersbach-Derschlag (An der Mühlwiese 11).
- **HIT**-Verbrauchermarkt mit separatem Getränkemarkt, Gummersbach, Kölner Str. 223; Möbel-SB-Markt, Siemes Schuh-Center, Equiva-Reitsportfachmarkt und Fressnapf-Zoofachmarkt nebenan.
- **LIDL**, Bergneustadt, Kölner Str. 30, im Umfeld Discounter von Netto und Aldi.

⁷ Für Aldi ist hierbei von einer Flächenleistung von rd. 4.600 EUR / m² VKF auszugehen. Aufgrund der limitierten Kaufkraftpotenzialsituation im Zuge der geringen Mantelbevölkerung kann nur eine für Aldi unterdurchschnittliche Umsatzeleistung generiert werden. Laut EHI-Publikationen ist für Aldi von einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 5.700 EUR/m² VKF auszugehen.

- **TOOM-SB-Warenhaus**, Bergneustadt, Stadionstraße 2, rd. 5.200 m² VKF; 280 größtenteils überdachte objekteneigene Pkw-Stellplätze; an der Zufahrtsstraße Deichmann, Kik und Obst/Gemüsehändler ansässig.
- **LIDL**, Drolshagen, Hagener Str. 75; **Aldi**, In der Hützenau 2 (nebenan).
- **LIDL**, Wenden, Hauptstraße (Aldi gegenüber, Penny in kurzer Distanz sind vor dem Hintergrund des Planvorhabens nicht relevant).
- **LIDL**, Waldbröl-Hermesdorf, Hauptstraße 14, weitere Fachmärkte im Objektfeld (Bekleidung, Einrichtungsbedarf).
- **Netto**, Wiehl-Oberwiehl, Derschlager Str. 2, vorgelagerter Metzger, Blumen und Pflanzenladen nebenan; in 50 m Entfernung Versorgungszentrum Oberwiehl beginnend (u.a. mit Schlecker, Linden-Apotheke, Bäckerei, Sparkasse und VR-Bank).

Seite 19 von 38

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁸
- 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. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandene Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Ortschaft.

Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Faktor der Eigenkonkurrenz im LIDL-Filialnetz. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die LIDL-Märkte in den angrenzenden Kommunen Bergneustadt-Derschlag, Drolshagen, Wenden, Waldbröl und Gummersbach-Vollmerhausen zu nennen, deren Ausstrahlung begrenzend auf das Einzugsgebiet des zur Diskussion stehenden LIDL-Marktes in Reichshof-Eckenhagen einwirkt. Die LIDL-Standorte in Freudenberg und Morsbach stehen in keiner relevanten Wettbewerbsbeziehung zum Projektstandort bzw. zur Gemeinde Reichshof, begrenzen aber das Projekteinzugsgebiet/die „LIDL-Zielkundennachfrage“ in diesen Richtungen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Abgrenzungskriterien ist von einem **Einzugsgebiet** des Planvorhabens auszugehen, welches sich auf einen **Großteil des Gemeindegebiets von Reichshof** be-

⁸ 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).