

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Marktes an der Pfalzdorfer Straße in Goch

für die
Aldi GmbH & Co. KG Rheinberg
An der Rheinberger Heide 11
47495 Rheinberg

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen M.A.
(Projektleitung)
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de / heynen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise | 4 |
| 1.1 | Ausgangssituation und Zielsetzung..... | 4 |
| 1.2 | Methodische Vorgehensweise..... | 4 |
| 2 | Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel | 6 |
| 3 | Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen | 9 |
| 3.1 | Makrostandort..... | 9 |
| 3.2 | Mikrostandort..... | 13 |
| 4 | Relevante Angebotssituation..... | 17 |
| 4.1 | Relevante Angebotsstandorte in der Stadt Goch..... | 17 |
| 4.2 | Relevante Angebotsstandorte in den Nachbarkommunen..... | 21 |
| 4.3 | Zwischenfazit zur Wettbewerbssituation | 22 |
| 5 | Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial..... | 24 |
| 5.1 | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | 24 |
| 5.2 | Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 27 |
| 6 | Auswirkungsanalyse..... | 30 |
| 6.1 | Umverteilungseffekte | 30 |
| 6.2 | Einordnung des Planvorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept..... | 34 |
| 6.3 | Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes | 35 |
| 6.4 | Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse..... | 36 |

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel.....6

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....7

Abbildung 3: Lage der Stadt Goch und die zentralörtliche Gliederung.....9

Abbildung 4: Stadtteile von Goch10

Abbildung 5: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen11

Abbildung 6: Zentrenkonzept für die Stadt Goch.....12

Abbildung 7: Planareal.....13

Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Goch15

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 24 – 4. Änderung15

Abbildung 10: Wettbewerbssituation (Auswahl)20

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstandorte23

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens25

Abbildung 13: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet26

Abbildung 14: Marktanteile des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten28

Abbildung 15: Umsatzerwartung des geplanten Netto-Marktes in Mio. €28

Abbildung 16: Umverteilungseffekte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.....31

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Aldi GmbH & Co. KG Rheinberg plant die Errichtung einer Filiale im neu entstehenden Nahversorgungszentrum „Pfalzdorfer Straße“, das unter anderem die geplanten Wohngebiete auf dem Areal der ehemaligen Reichswaldkaserne versorgen soll. Vorgesehen ist die Errichtung eines Ladenlokals mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF).

Die Realisierung des Planvorhabens bedarf einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes. Im Rahmen der Bauleitplanung wird daher unter anderem ein Nachweis erforderlich, dass im Zuge der Projektrealisierung keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Goch oder in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgelöst werden.

Darüber hinaus soll auch geprüft werden, ob das Planvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übereinstimmt und mit dem am 10.10.2017 vom Rat der Stadt Goch beschlossenen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) kompatibel ist. Da es sich um einen Standort in einem (geplanten) zentralen Versorgungsbereich (ZVB) handelt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich. Darüber hinaus sehen die ersten Überlegungen der Stadt Goch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes und eines Getränkemarktes mit jeweils rd. 800 m² vor. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wird allerdings ausschließlich die Ansiedlung des Aldi-Marktes geprüft.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeinde-Ebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter Informationsquellen und sekundärstatistischer Daten und (u. a. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch, soziodemografische Kennzahlen)

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

- Zeitdistanzen zwischen den Wohngebieten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit
- Bereitschaft der Konsumenten zur Raumüberwindung beim Einkauf bestimmter Warengruppen¹

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtig ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

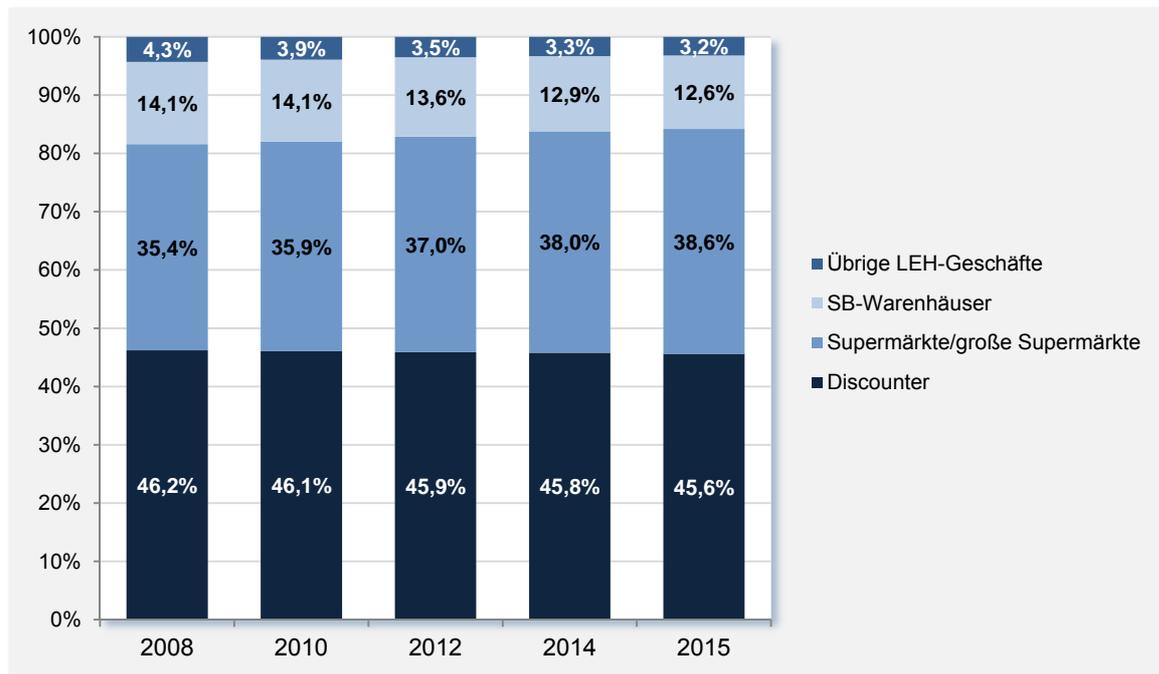
2 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel 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. 510 Mrd. € entfallen ca. 261 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Apothekenwaren).² Dies entspricht einem Anteil von ca. 51 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung 2017

² Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2015

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

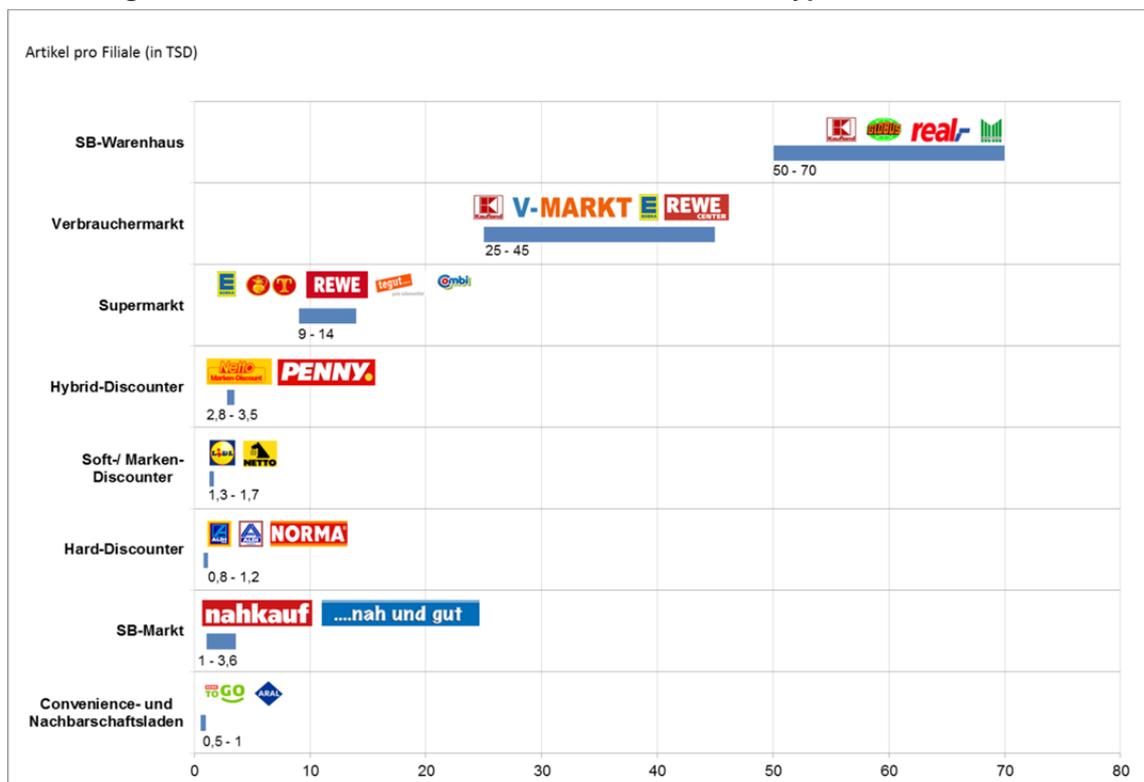
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- 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 Lebensmitteleinzelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden für Neubauten seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounters führen etwa 800 – 1.200 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounters, ist der hohe Anteil an Eigenmarken. Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounters) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2017

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypisch wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers – unabhängig von der Verkaufsfläche – dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukte, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, so dass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten dank größerer Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

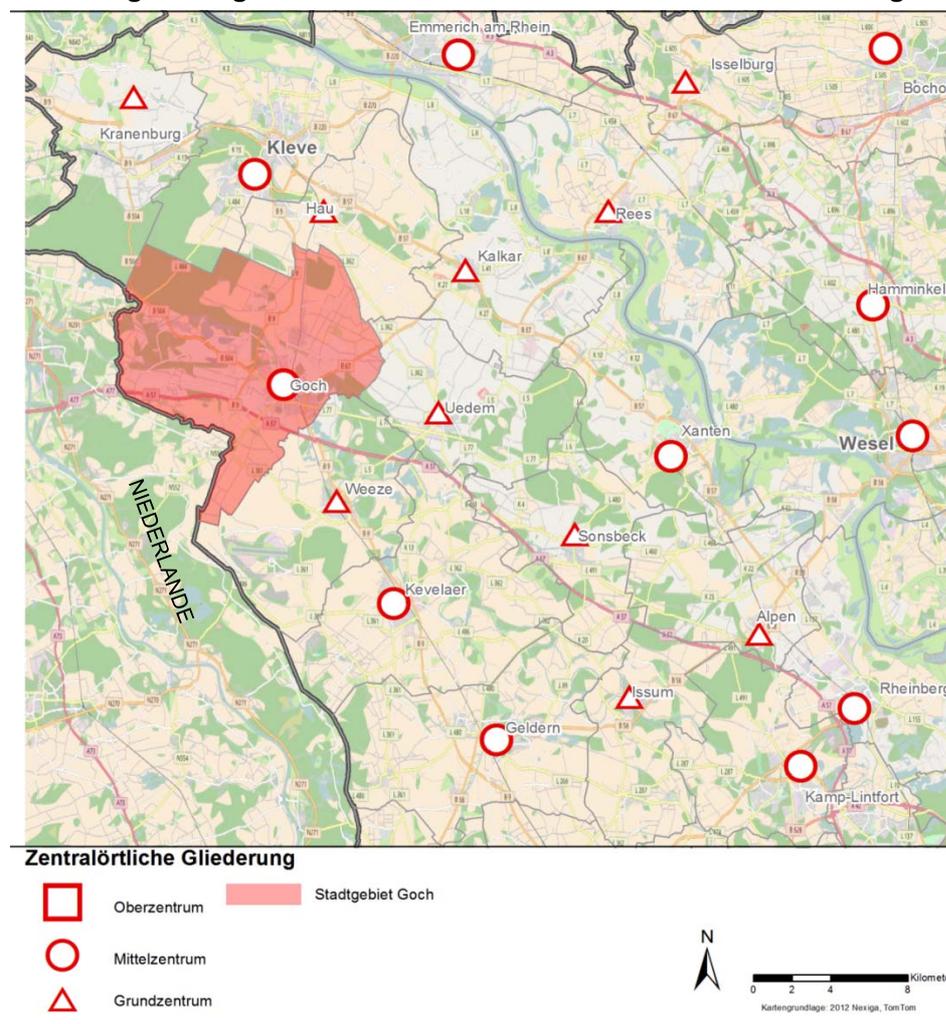
Im **Fazit** positioniert sich Aldi als Discounter und bietet dabei dennoch ein umfassendes Frische- und Trockensortiment mit discountorientierten Eigenmarken und ausgewählten Markenprodukten, so dass ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt weitgehende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

3 Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

Die Stadt Goch liegt im Norden des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Angrenzende Kommunen sind im Norden die Stadt Kleve sowie die Gemeinden Bedburg-Hau und Kranenburg, im Osten die Gemeinde Uedem sowie im Süden die Gemeinde Weeze. Die westliche Stadtgrenze ist identisch mit der Grenze zu den Niederlanden und mit den Gemeindegrenzen von Bergen und Genep aus der niederländischen Provinz Limburg.

Abbildung 3: Lage der Stadt Goch und die zentralörtliche Gliederung



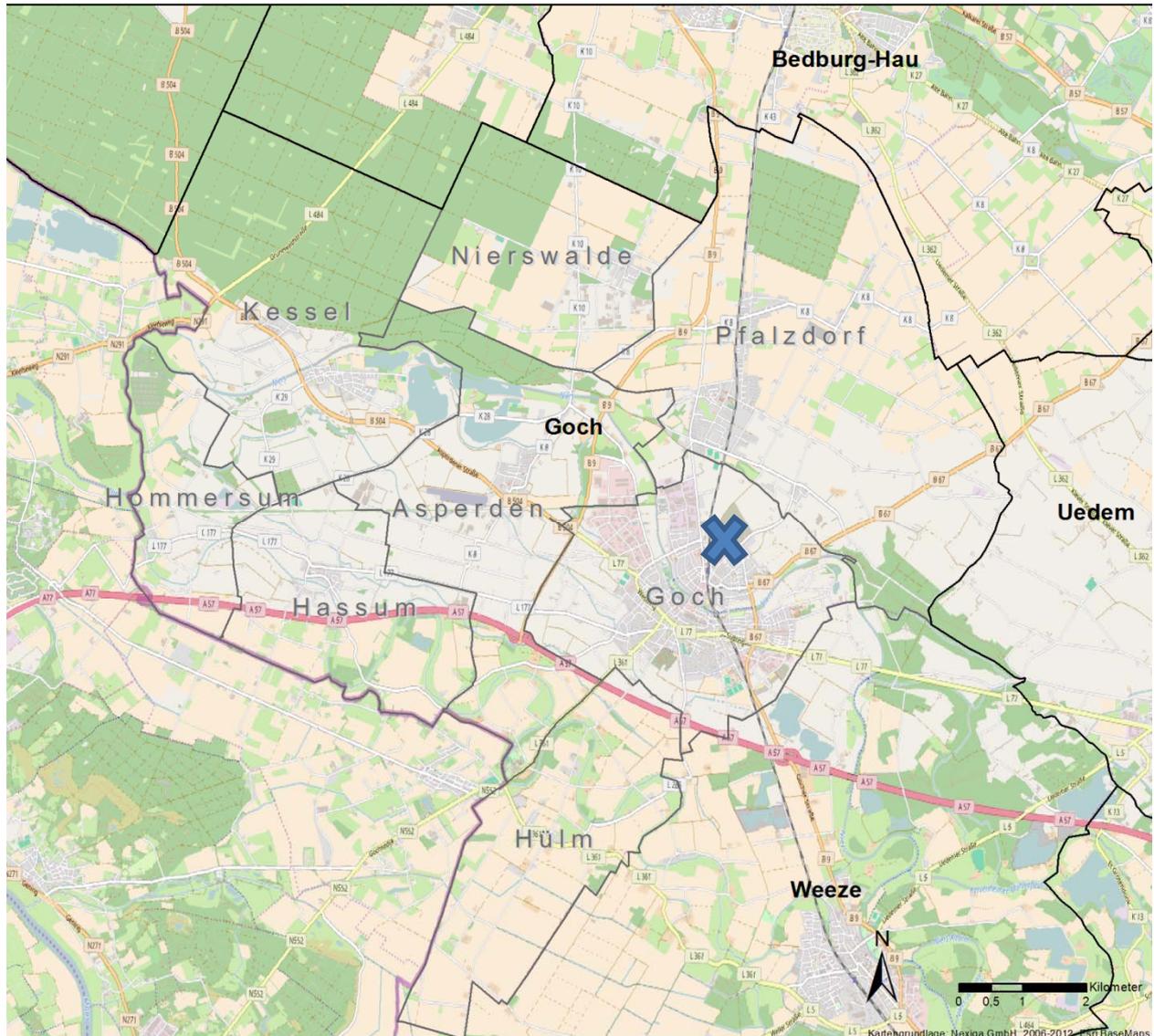
Quelle: BBE-Darstellung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Goch die Funktion eines Mittelzentrums zu. Ihr fällt aus Sicht der Landesplanung damit die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs, teilweise auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Die Stadt Goch gliedert sich in acht Stadtteile (Goch, Pfalzdorf, Asperden, Kessel, Hassum, Nierswalde, Hülm, Hommersum). Die Stadtteile Goch und Pfalzdorf bilden den Hauptsiedlungsbereich der Stadt, in dem mehr als drei Viertel der Gesamtbevölkerung von Goch leben. Die weiteren rd. 22 % der Bevölkerung verteilen sich ungleichmäßig auf die sechs eigenständigen Siedlungsbereiche (Asperden, Kessel, Hassum, Nierswalde, Hülm, Hommersum) (siehe Abbildung 5). Insgesamt leben in der Stadt Goch rd. 34.840 Einwohner.

Abbildung 4: Stadtteile von Goch



Quelle: BBE-Darstellung

Der Projektstandort des geplanten Aldi-Marktes befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt. Angrenzende Stadtteile sind im Süden sowohl die Gemeinde Weeze als auch der Gocher Stadtteil Hülm. Im Westen grenzt der Gocher Stadtteil Asperden an und im Norden sowie im Osten schließt sich der Stadtteil Pfalzdorf an die Kernstadt an.

Die Bevölkerungsverteilung auf die jeweiligen Stadtteile ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 5: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen

| Stadtteil | Einwohner | |
|-------------------|---------------|------------|
| | absolut | % |
| Goch | 20.279 | 58 |
| Pfalzdorf | 6.817 | 20 |
| Asperden | 2.309 | 7 |
| Kessel | 2.099 | 6 |
| Hassum | 1.147 | 3 |
| Nierswalde | 1.009 | 3 |
| Hülm | 691 | 2 |
| Hommersum | 489 | 1 |
| Stadt Goch | 34.840 | 100 |

Quelle: Stadt Goch, Stand 31.12.2016, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

Die Stadt Goch weist eine gute Anbindung an das überregional bedeutende Straßennetz auf. Diese erfolgt über die Bundesautobahn A 57 durch die beiden Anschlussstellen Kleve und Goch. Die A 57 führt von der niederländischen Grenze über Goch weiter nach Köln. Auch queren die Bundesstraßen 9 und die B 67 sowie die B 504 das Stadtgebiet von Goch. Während die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 9 die Stadt Goch an die Städte Kleve im Norden und Krefeld im Süden anbindet, führt die B 67 von Goch über Bocholt weiter nach Borken. Die B 504 verbindet die Stadt Goch mit der im Norden gelegenen Gemeinde Kranenburg.

In der Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch** aus dem Jahr 2017 sind vier zentrale Versorgungsbereiche festgelegt: ein Hauptzentrum (Innenstadt von Goch), ein Nebenzentrum (Pfalzdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren (Klevert Straße, Pfalzdorfer Straße (geplant)).³

Dem Hauptzentrum kommt eine gesamtstädtische bzw. teilweise übergemeindliche Versorgungsfunktion zu. Das Nebenzentrum ist vor allem auf die Versorgung des eigenständigen Siedlungsbereiches Pfalzdorf ausgerichtet, während die Nahversorgungszentren vor allem der wohnungsnahen Versorgung mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs innerhalb des Siedlungskerns dienen.

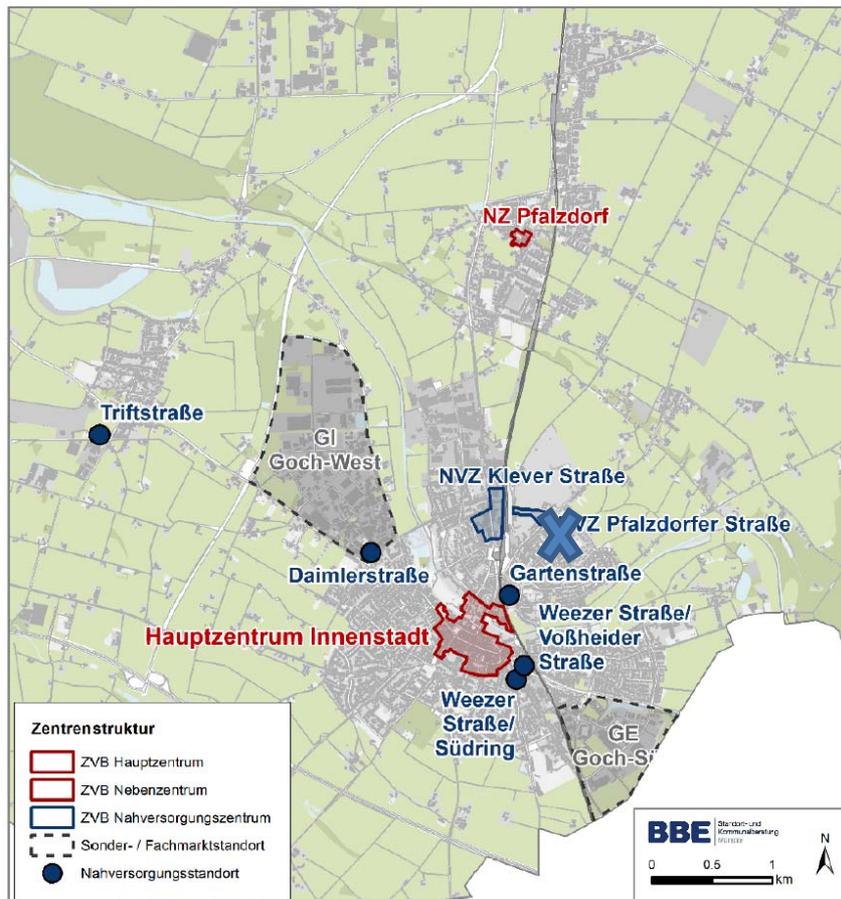
³ Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Goch, 2017, S. 60

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Darüber hinaus wurden im Zentrenkonzept der Stadt Goch zwei Sonder-/ Fachmarktstandorte (Goch-West, Gewerbepark Goch-Süd) definiert, die für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen sind.

Ergänzt wird das Zentrenkonzept durch fünf Nahversorgungsstandorte (Triftstraße, Daimlerstraße, Gartenstraße, Weezer Straße/ Voßheider Straße, Weezer Straße/ Südring).

Abbildung 6: Zentrenkonzept für die Stadt Goch



Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Goch, Stand: 2017, S. 60

Der Projektstandort ist dem (geplanten) Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße zuzuordnen. Laut Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch will die Stadt „im Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne an der Pfalzdorfer Straße die planerischen Voraussetzungen schaffen, dass sich hier perspektivisch ein Nahversorgungszentrum für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung etablieren kann.“⁴

Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort für die Ansiedlung eines großflächigen Aldi Lebensmittelmarktes prädestiniert.

⁴ Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Goch S. 54

3.2 Mikrostandort

Der Projektstandort befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gocher Kernstadt, auf dem Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne.

Da der Gebäudebestand der Kaserne weitgehend als baulich minderwertig einzustufen war und daher für eine Folgenutzung ungeeignet war, werden aktuell nur vereinzelte Gebäude nachgenutzt. Alle anderen Gebäude wurden im Frühjahr 2013 abgerissen. Alte Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Leitungen, Kanäle) wurden vollständig zurückgebaut. Gleichzeitig wurde der nicht zu erhaltende bzw. nicht erhaltenswerte Gehölzbestand gerodet.

Die kommunalen Planungen sehen vor, auf dem Gelände ein Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße zu entwickeln. Hier sollen neben einem großflächigen Lebensmittelanbieter auch weitere Nutzungen u.a. zur Versorgung der im Quartier ansässigen Bewohner etabliert werden. Geplant ist konkret die Ansiedlung des - im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse zu untersuchenden - Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m². Die weiteren Nutzungen stehen aktuell noch nicht fest. Die ersten Überlegungen der Stadt Goch sehen allerdings die Ansiedlung eines Getränkemarktes und eines Zoofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m² vor.

Abbildung 7: Planareal



Quelle: Stadt Goch

Darüber hinaus soll laut der Stadt Goch auf dem Gelände der ehem. Reichswaldkaserne ein qualitativ hochwertiges, stark durchgrüntes Wohngebiet errichtet werden. Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, im Süden des Plangebietes bis zu 3-geschossige Gebäude, z.B. für seniorenrechtliches Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser, geplant. Zentrales Gestaltungselement im Plangebiet ist eine ca. 1,6 ha große Wasserfläche, die mit Regenwasser gespeist wird. Im Norden sind im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und Landschaft öffentliche Grünflächen und Streuobstwiesen als Maßnahmenflächen vorgesehen. Der z.T. alte Baumbestand wurde bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt und kann in Teilen auch erhalten werden.⁵

Die verkehrliche Erschließung des Geländes soll über eine noch zu errichtende Verbindung zwischen dem Nordring und dem Ostring erfolgen. Diese soll sich vom Kreisverkehr am Nordring bis zur Kreuzung Ostring/ Pfalzdorfer Straße erstrecken. Das neue Wohngebiet auf dem Kasernengelände sowie der südlich angrenzende Bereich (das (geplante) Nahversorgungszentrum) erhalten eine eigene Anbindung an den Ring.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch straßenbegleitende Fußwege geplant.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Goch Kaserne“ ist dem Projektstandort unmittelbar zugeordnet.

Projektskizze

In dem geplanten Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße soll ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² realisiert werden.

Wie bereits dargelegt, positioniert sich Aldi als Discounter und bietet dabei dennoch ein umfassendes Frische- und Trockensortiment mit discountorientierten Eigenmarken und ausgewählten Markenprodukten, so dass ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt weitgehende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

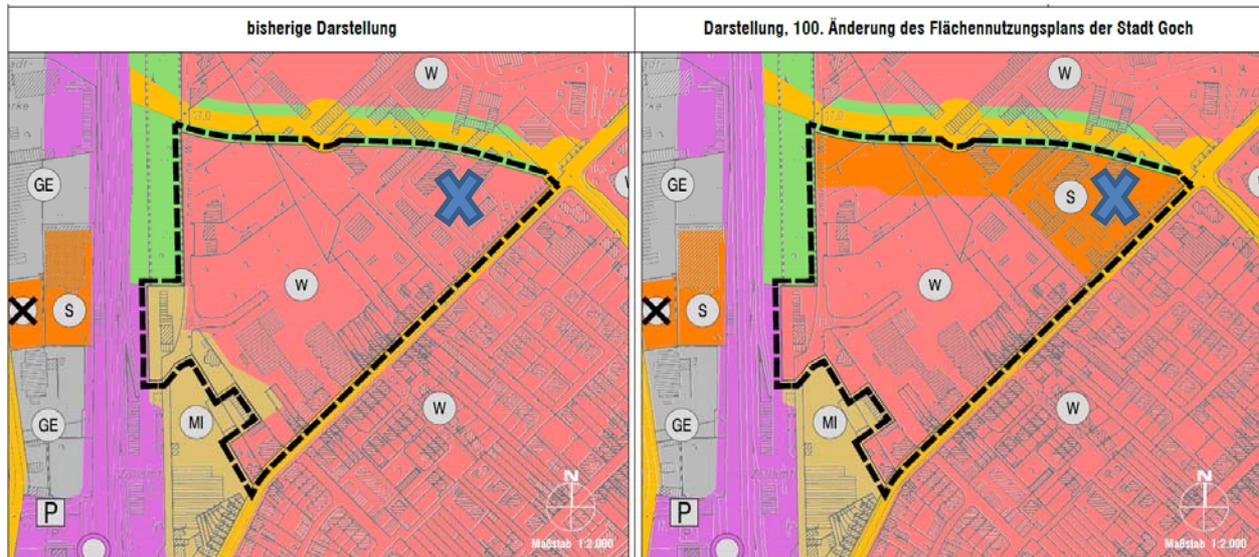
Planungsrechtliche Situation

Im **Regionalplan (GEP 99)** ist der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auch der sich in Aufstellung befindende Regionalplan stellt für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der **rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Goch** stellt für das Planareal Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Mit dem Beschluss zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese in eine Sonderbaufläche (S) umgewandelt.

⁵ LBP zum B-Pan Nr. 47 Goch – Teil B „Reichswaldkaserne, 2. BA“, Stadt Goch (Stand 26.08.2016)

Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Goch



Quelle: Stadt Goch

Im Zuge der Projektrealisierung ist auch die **Bebauungsplanänderung** erforderlich. Diese wurde am 19.09.2017 vom Rat der Stadt Goch beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 - 4. Änderung setzt für das geplante Nahversorgungszentrum ein SO Nahversorgungszentrum fest.⁶

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 24 – 4. Änderung



Quelle: Stadt Goch

⁶ Quelle: Stadt Goch, Drucksache-Nr. 94 /2017 vom 04.09.2017

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Der am Standort geplante Aldi-Markt stellt mit seiner Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob im Zuge der Projektrealisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Goch und benachbarten Kommunen zu erwarten sind.

Da die Realisierung des Planvorhabens die Durchführung des landeplanerischen Genehmigungsverfahrens erfordert, ist ebenfalls zu untersuchen, ob das Planvorhaben die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen einhält.

Folgende Vorgaben sind für das Vorhaben relevant:

- Ziel 6-5.1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 6-5.2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6-5.3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Diese Prüfungen werden im Folgenden durchgeführt.

4 Relevante Angebotssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation im Marktsegment des Planvorhabens wird durch größere Lebensmittel-SB-Märkte geprägt, während nur eingeschränkte Konkurrenzbeziehungen zwischen dem geplanten Aldi-Markt und dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Lebensmittelmarkt handelt und der vom Verbraucher akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen auf die Angebotsstrukturen in der Stadt Goch und in der Gemeinde Bedburg-Hau sowie auf den südlichen Bereich der Stadt Kleve.

Auf Basis detaillierter Vor-Ort-Recherchen (u.a. Attraktivität der Anbieter, Verkaufsflächendimensionierung, Stellplatzsituation) werden unter Beachtung von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten und der konkreten Angebots- und Nachfragesituation im Marktgebiet Umsatzeinschätzungen für die untersuchungsrelevanten Betriebe vorgenommen.

4.1 Relevante Angebotsstandorte in der Stadt Goch

Stadtteil Goch (Kernstadt)

Den dem Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich stellt das westlich der Bahntrasse gelegene **Nahversorgungszentrum Klever Straße** dar. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich nördlich des Gocher Bahnhofs entlang der Klever Straße bis zur Höhe des Kreisverkehrs Klever Straße/ Nordring.

Zu den projektrelevanten Anbietern im Nahversorgungszentrum zählt der Lidl Lebensmitteldiscountmarkt, der seinen Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums von der Nordstraße auf das im Norden des zentralen Versorgungsbereiches gelegene Grundstück verlagert und sich dort neu positioniert hat. Diese im April 2017 eröffnete Filiale stellt aktuell die attraktivste und modernste Lidl-Filiale in der Stadt Goch dar.

Ein weiterer Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum, der Vollsortimenter Rewe, musste aufgrund eines Brandes im Mai 2017 geschlossen werden. Bis dahin verfügte der Rewe-Markt über einen ansprechenden Marktauftritt und eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage. Nach den vorliegenden Informationen wird die Rewe-Filiale aktuell wieder aufgebaut, so dass spätestens zum Markteintritt des geplanten Aldi-Marktes an der Pfalzdorfer Straße eine langjährig vertraute Marktsituation wiederhergestellt wird.

Diese beiden Lebensmittelmärkte stellen insbesondere für die im nördlichen Bereich der Kernstadt und im Stadtteil Pfalzdorf lebende Bevölkerung eine nahegelegene und verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die beiden Filialen in intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten Aldi-Markt stehen.

Darüber hinaus sind im Nahversorgungszentrum mit den Anbietern Kik, Takko, Action, Thomas Philipps und Dänisches Bettenlager mehrere discountorientierte Fachmärkte ansässig.

Rd. 1,5 km südlich von Projektstandort entfernt beginnt das **Hauptzentrum von Goch**. Das Zentrum erstreckt sich auf die Vossstraße, den Markt, die Bahnhofstraße, die Brückenstraße sowie angrenzende Lagen. Geprägt wird das Gocher Hauptzentrum vor allem von den Filialisten C&A, Intersport und Medi-max.

Zum Erhebungszeitpunkt sind im Hauptzentrum die projektrelevanten Anbieter Netto sowie die Lebensmittelmärkte Kaufland (Auf dem Wall) und Aldi (Gartenstraße) lokalisiert. Darüber hinaus sind dort auch die Drogeriemärkte dm und Müller ansässig. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe sowie spezialisierte Fachgeschäfte. Insbesondere der Netto-Markt und die Drogeriemärkte verfügen aufgrund ihrer zentralen Lage über keine eigenen Stellplätze und werden demnach ausschließlich von (fußläufigen) Innenstadtbesuchern frequentiert. Vor diesem Hintergrund übernehmen diese überwiegend lokale Versorgungsfunktionen und werden nur eingeschränkt im Wettbewerb zum Planvorhaben stehen.

Zu beachten ist allerdings, dass sowohl der Aldi-Markt (voraussichtlich Herbst/ Winter 2018) als auch die Kaufland-Filiale (voraussichtlich Sommer 2018) geschlossen werden sollen. Gleichzeitig ist aber geplant, einen neuen Aldi-Markt - außerhalb des Hauptzentrums - an der Weezer Straße zu errichten. Dies wird zu einer Verschiebung der Marktgebiete innerhalb des Aldi-Filialnetzes führen. Auch der Kaufland-Standort wird voraussichtlich durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt. Die Nachnutzung des Kaufland-Standortes ist allerdings noch nicht konkret absehbar, so dass diese im Rahmen der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt wird.

Nach eigenen Erhebungen weist das nahversorgungsrelevante Angebot im Hauptzentrum von Goch – vor den geplanten Schließungen von Aldi und Kaufland – eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 5.800 m² auf. Der projektrelevante Umsatz beläuft sich auf rd. 32 Mio. €. Mit den vorgesehenen Betriebs-schließungen dürfte sich sowohl der Verkaufsflächenbestand als auch der Umsatz entsprechend reduziert haben und knapp 15 Mio. € betragen, wobei dieser überwiegend von den Drogeriemärkten generiert wird. Dabei ist davon auszugehen, dass die durch die Lebensmittelmärkte Aldi und Kaufland gebundene Kaufkraft nur zu einem geringen Teil durch die im Hauptzentrum verbleibenden Anbieter (v.a. Netto, dm, Müller) gebunden werden kann. „Die Profiteure“ der Standortschließungen in der Stadt Goch werden neben der neu errichteten Aldi-Filiale an der Weezer Straße vor allem die umliegenden Standorte sein. Zu nennen sind hier insbesondere der Lidl-Markt an der Weezer Straße sowie die sonstigen Lebensmittelmärkte: E-Center an der Daimlerstraße, der in siedlungsintegrierter Lage gelegene Netto-Markt an der Gartenstraße sowie die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Klever Straße.

Das Planvorhaben wird auch im Wettbewerb zu den außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässigen Anbietern stehen. Hervorzuheben ist hier das rd. 3 km südöstlich vom Projektstandort entfernt gelegene **E-Center an der Daimlerstraße**. Das dort vorhandene Angebot wird durch die in der Vorkas-senzone lokalisierten Konzessionäre (eine Bäckerei und eine Lottoannahmestelle) ergänzt.

Mit der geplanten Erschließung des Projektstandortes durch die Errichtung der aktuell noch fehlenden Verbindung zwischen dem Ostring und dem Nordring wird der Projektstandort auch zukünftig für die im westlichen Bereich der Kernstadt lebende Bevölkerung eine verkehrlich gut erreichbare und attraktive Einkaufsalternative darstellen.

Projektrelevant wird auch die zukünftig an der **Weezer Straße** - im südlichen Bereich der Kernstadt - gelegene Aldi-Filiale sein, die ihren Standort an der Gartenstraße zugunsten des neuen Standortes an der Weezer Straße aufgegeben hat⁷. Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals als einzige Aldi-Filiale im Stadtgebiet von Goch und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist von einer hohen Marktdurchdringung mit entsprechender Umsatzleistung auszugehen. Mit Realisierung des Planvorhabens wird den Kunden ein weiterer Aldi-Markt als Einkaufsalternative zur Verfügung stehen.

Der Aldi-Markt an der Weezer Straße stellt in südlicher Richtung gleichzeitig die nächstgelegene Aldi-Filiale dar, die Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens nimmt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Lidl-Filiale, die eine betriebertypische Betriebsanlage mit angemessener Verkaufsflächendimensionierung aufweist und aufgrund der siedlungsintegrierten Lage Versorgungsfunktionen insbesondere für den südlichen Siedlungsbereich übernimmt. Mit dem geplanten Ringschluss werden sich die im Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße geplanten Anbieter vor allem für die aus Asperden kommende Bevölkerung in vergleichbarer Distanz zu den Anbietern an der Weezer Straße befinden und damit eine attraktive Einkaufsalternative darstellen werden.

An der **Gartenstraße** ist in einer siedlungsintegrierten Lage eine Netto-Filiale vorzufinden. Aufgrund ihrer Dimensionierung und der begrenzten Parkplätze zielt der Markt vorrangig auf die Versorgung der Bevölkerung des umliegenden Nahbereichs ab, der insbesondere die Wohnsiedlungsgebiete im Nordosten der Kernstadt umfasst.

Im Gewerbepark **Goch-Süd** befindet sich ein auf Pkw-Kunden ausgerichtete Verbundstandort. Neben einem attraktiven und modernen Edeka-Markt mit einem angegliederten Getränkemarkt sind hier zudem ein Baumarkt sowie ein Möbelhaus ansässig.

Stadtteil Pfalzdorf

Das **Nebenzentrum Pfalzdorf** ist rd. 3 km nördlich vom Projektstandort entfernt. Es umfasst im Wesentlichen die Angebotsstrukturen im Kreuzungsbereich der verkehrsberuhigten Waterkuhlstraße/ Hevelingstraße. Den einzigen Lebensmittelmarkt und somit den wichtigsten Träger der Nahversorgung stellt der siedlungsintegriert gelegene Vollsortimenter Edeka dar, der insbesondere lokale Versorgungsfunktionen für die im südlichen Bereich von Pfalzdorf lebende Bevölkerung übernimmt.

Darüber hinaus befinden sich im Nebenzentrum neben einer Apotheke und einer Bäckerei auch mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (v.a. Versicherungen, Sparkasse, Friseur, Ärzte).

Für das im nördlichen Bereich des Stadtteils Pfalzdorf, im Kreuzungsbereich Motzfeldstraße/ Bedburger Straße gelegene Areal bestehen Planungen, einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² anzusiedeln. Da der konkrete Realisierungszeitpunkt und damit der Markteintritt des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes allerdings noch nicht absehbar ist, gehen die Gutachter im Rahmen dieser

⁷ Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird unterstellt, dass mit Markteintritt des geplanten Aldi-Marktes im Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße die Verlagerung der Aldi-Filiale von der Gartenstraße an den neuen Standort an der Weezer Straße bereits erfolgt ist.

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Auswirkungsanalyse davon aus, dass der Netto-Markt erst nach Realisierung des Planvorhaben (Aldi-Markt) errichtet wird. Vor diesem Hintergrund wird dieser in der Ausarbeitung nicht berücksichtigt.

Stadtteil Asperden

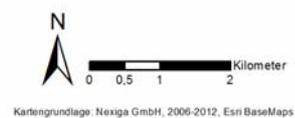
Im Stadtteil Asperden ist eine Netto-Filiale lokalisiert, die überwiegend lokale Versorgungsfunktionen für die in Asperden lebende Bevölkerung übernimmt.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation (Auswahl)



Wettbewerbssituation Stadt Goch (Auswahl)

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Gemeindegrenzen
- P Projektstandort



Quelle: BBE-Darstellung

4.2 Relevante Angebotsstandorte in den Nachbarkommunen

In den umliegenden Kommunen sind umfangreiche Nahversorgungsangebote vorzufinden. Hervorzuheben sind insbesondere die nächstgelegenen Aldi-Filialen:

- In der nördlich an die Stadt Goch angrenzender Gemeinde **Bedburg-Hau** befindet sich im Ortskern ein moderner und leistungsfähiger Verbundstandort eines Edeka-Marktes und einer Aldi-Filiale. Da der Angebotsstandort von der im Norden des Stadtteils Pfalzdorf lebenden Bevölkerung verkehrlich gut zu erreichen ist, stellt dieser eine mögliche Einkaufsalternative und die nächstgelegene Aldi-Filiale dar, die Einfluss auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes der geplanten Aldi-Filiale an der Pfalzdorfer Straße nimmt.

Ergänzt wird die Nahversorgung um eine nicht mehr zeitgemäße Norma-Filiale im Ortsteil Hau, die überwiegend Versorgungsfunktionen für den dortigen Nahbereich übernimmt.

- Im südlichen Stadtgebiet von **Kleve** sind folgende Angebotsstandorte zu nennen:
 - Im Kreuzungsbereich Materborner Allee/ Querallee ist mit Lidl und Aldi ein insolierter Nahversorgungsstandort vorzufinden.
 - Weiter nördlich liegt der Geschäftsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee. Zu den projektrelevanten Anbietern zählen dort Rewe, Netto und Penny.
 - Im Nebenzentrum EOC sind neben einer weiteren Aldi-Filiale auch die nahversorgungsrelevanten Anbieter Edeka und dm ansässig.

Insgesamt stellen diese Anbieter - für die im Stadtteil Nierswalde lebende Bevölkerung -, die über keine eigene Versorgungsstruktur verfügt, eine verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative dar.

- Auch in den östlich an Goch angrenzenden Kommunen ist die Firma Aldi mit den Filialen an der Xantener Straße in **Kalkar** und an der Weezer Straße in **Uedem** vertreten. Aufgrund der vergleichsweise großen Distanz (rd. 11 km bzw. 12 km) werden diese Filialen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen.

4.3 Zwischenfazit zur Wettbewerbssituation

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der geplante Aldi-Markt in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld befindet. Die Ansiedlung einer weiteren Aldi-Filiale in Goch in Verbindung mit dem geplanten Ringschluss zwischen Ost- und Nordring wird zu einer Umorientierung im Einkaufsverhalten führen. Das gilt sowohl für die im Norden der Kernstadt lebende Bevölkerung als auch für die Bevölkerung im Stadtteil Pfalzdorf. Denn für diese Kundengruppen wird der geplante Aldi-Markt zukünftig eine verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative und somit die nächstgelegene Aldi-Filiale darstellen. Auch der in den Stadtteilen Asperden und Nierswalde lebenden Bevölkerung wird zukünftig mit der zusätzlichen Aldi-Filiale eine weitere, verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative zur Verfügung stehen.

Die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen wird das Planvorhaben daher aufgrund der räumlichen Nähe insbesondere zu den Anbietern Rewe und Lidl im Nahversorgungszentrum Klever Straße entfalten. Darüber hinaus besteht mit dem E-Center an der Daimlerstraße eine weitere Versorgungsmöglichkeit, die ebenfalls von der Projektrealisierung betroffen sein wird. Mit dem Marktzutritt des Planvorhabens wird auch der an der Weezer Straße ansässige Aldi-Markt, der aktuell die einzige Aldi-Filiale im Stadtgebiet darstellt, spürbare Umsatzverluste zu verzeichnen haben. Aufgrund der Umorientierung der Gocher Bevölkerung wird ebenso der Lidl-Markt an der Weezer Straße vom Planvorhaben tangiert.

Die in den sonstigen Stadtteilen von Goch ansässigen projektrelevanten Angebotsstandorte (Edeka im Nebenzentrum Pfalzdorf, Netto in Asperden) werden vergleichsweise geringfügig von dem Planvorhaben betroffen sein.

Abgeschwächt werden auch – nach dem Weggang der beiden Lebensmittelanbieter Aldi und Kaufland – die Wettbewerbsverflechtungen zu den im Hauptzentrum Goch lokalisierten projektrelevanten Anbietern (v.a. Netto, dm, Müller) und zu dem im Nebenzentrum Pfalzdorf ansässigen Edeka-Markt ausfallen.

In den Nachbarkommunen werden insbesondere die Aldi-Filialen in Kleve und in Bedburg-Hau im Zuge der Projektrealisierung betroffen.

Insgesamt stellt sich die projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum somit wie folgt dar:

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl)

| Zentraler Versorgungsbereich/ Standort | Verkaufsfläche | Umsatz |
|---|-------------------|--------------|
| | in m ² | in Mio. € |
| Goch , davon: | 13.310 | 73,5 |
| Hauptzentrum Goch* (v.a. Netto, Drogeriemärkte Müller und dm) | 2.460 | 14,7 |
| Nebenzentrum Pfalzdorf (v.a. Edeka) | 870 | 3,9 |
| Nahversorgungszentrum Klever Straße (v.a. Lidl, Rewe) | 2.455 | 14,0 |
| Sonstige Lagen, davon: | 7.525 | 40,9 |
| <i>Kernstadt</i> (v.a. Netto, Edeka, Lidl, E-Center (2x), Aldi) | 6.840 | 37,9 |
| <i>Asperden (Netto)</i> | 685 | 3,0 |
| Bedburg-Hau (Auswahl), davon: | 3.400 | 17,8 |
| Hauptzentrum | 2.770 | 15,6 |
| Sonstige Lagen (v.a. Norma) | 630 | 2,3 |
| Kleve (Auswahl) | 10.340 | 54,0 |
| Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee (Aldi, Edeka und dm) | 6.520 | 31,2 |
| Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee (Rewe, Netto, Penny) | 2.400 | 10,8 |
| Sonstige Lage Materborner Allee/ Querallee (Aldi, Lidl) | 1.420 | 12,0 |
| Relevante Wettbewerber insgesamt | 27.050 | 145,3 |

* Die Nachnutzung des ab Mitte 2018 geschlossenen Kaufland SB-Warenhauses ist noch nicht konkret absehbar und wird deshalb im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

Quelle: BBE-Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des untersuchten Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnaher Versorgung übernimmt.

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 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 Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, 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 vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für den projektierten Aldi-Markt sind folgende Faktoren für die Ausdehnung des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

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).

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des geplanten Aldi-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des Einzugsgebietes grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.
- Die angrenzenden Kommunen verfügen (selbst) über umfassende Nahversorgungsangebote, so dass eine Einkaufsorientierung auf den Aldi-Markt an der Pfalzdorfer Straße nicht zu erwarten ist.
- Die umliegenden Aldi-Märkte in Goch an der Weezer Straße, in Bedburg-Hau, in Kleve an der Querallee sowie in Kalkar und der Gemeinde Uedem begrenzen die Ausdehnung des in Goch an der Pfalzdorfer Straße geplanten Aldi-Marktes.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Dichte an Aldi-Filialen wird der geplante Aldi-Markt keine weiträumige Ausstrahlung entfalten können.
- Vor diesem Hintergrund wird das Planvorhaben überwiegend Versorgungsfunktionen für die im nördlichen Stadtgebiet von Goch lebende Bevölkerung übernehmen.

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens


Quelle: BBE-Darstellung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte lässt sich aus Sicht der Gutachter für die geplante Aldi-Filiale somit ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das im Wesentlichen die nördlich der „Niers“ gelegenen Wohngebiete der Kernstadt umfasst.

Darüber hinaus ist dem geplanten Aldi-Markt aufgrund der durch die geplante Ringschließung entstandenen guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch die in den Stadtteilen Pfalzdorf und Nierswalde lebende Bevölkerung zuzurechnen.

In diesem Einzugsgebiet wird nach Prognosen der Gutachter die geplante Aldi-Filiale auch ihre höchste Marktdurchdringung erreichen. Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet summiert sich auf rd. 13.930 Personen.

Am Projektstandort sind untergeordnet **Streuumsätze** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

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), gewichtet mit der stadt-spezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für nahversorgungsrelevante Sortimente in Goch liegt bei rd. 92,8 und damit unterhalb des Bundesdurchschnitts (=100).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von rd. 34 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

Abbildung 13: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

| | Einwohner | Pro-Kopf-Kaufkraft | Kaufkraft |
|-----------------------------|---------------|--------------------|-------------|
| | | in € | in Mio. € |
| Einzugsgebiet, davon | 13.926 | 2.469 | 34,4 |
| Nördl. Kernstadt* | 6.100 | 2.469 | 15,1 |
| Pfalzdorf | 6.817 | 2.469 | 16,8 |
| Nierswalde | 1.009 | 2.469 | 2,5 |

* Die Ermittlung der Einwohnerzahlen erfolgte im Rückgriff auf die kleinräumigen Einwohnerzahlen auf Ebene der Straßenabschnitte (Nexiga 2016)
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

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

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes, die standortbezogene Wettbewerbsintensität und das ansprechbare Kaufkraftpotenzial sowie siedlungsräumliche Gegebenheiten.

Im Rahmen eines „Worst Case“-Ansatzes werden für den geplanten Aldi-Markt die als maximal zu erachtenden Marktanteile prognostiziert und damit gleichzeitig die höchsten möglichen Umsatzleistungen sowie die damit einhergehenden maximal zu erwartenden Auswirkungen aufgrund entstehender Umverteilungseffekte dargelegt und analysiert.

Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Das Planvorhaben befindet sich in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld.
- Die geplante Verdichtung innerhalb des Aldi-Filialnetzes trägt dazu bei, dass die jeweiligen Aldi-Märkte über klar abgegrenzte Einzugsgebiete verfügen.
- In dem Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Marktes steht mit rd. 34 Mio. € ein vergleichsweise hohes Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Verfügung.
- Auch die Lage des Planareals abseits der stark frequentierten Straßen spricht für die lokale Versorgungsfunktion des Marktes und damit für geringe Kaufkraftzuflüsse außerhalb des Einzugsgebietes.
- Da die ersten Überlegungen der Stadt Goch die Ansiedlung eines Getränkemarktes und eines Zoofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von jeweils rd. 800 m² vorsehen, werden sich im Standortumfeld des Planvorhabens zukünftig keine frequenzstarken Einzelhandelsbetriebe, von denen der geplante Aldi-Markt profitieren könnte.
- Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Aldi-Filiale in Deutschland rd. 830 m², auf der ein Umsatz in Höhe von rd. 8,3 Mio. € generiert wird.
- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² wird die geplante Aldi-Filiale über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendimension innerhalb des eigenen Filialnetzes⁹ verfügen, mit der zwar eine Umsatzsteigerung einhergeht, jedoch wird diese kaum proportional zur Flächenerweiterung erfolgen.

⁹ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2017/ 2018

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte gehen die Gutachter davon aus, dass im Realisierungsfall des geplanten Aldi-Marktes – bezogen auf sein Einzugsgebiet – mit einer durchschnittlichen Bindungsquote von max. 20 % der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft zu rechnen ist.

Abbildung 14: Marktanteile des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

| Stadtteile | Kaufkraftpotenzial | Kaufkraftbindungsquote | Erwarteter Umsatz | Kundenanteil |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Einzugsgebiet | 34,4 | 20 | 7,0 | 90 |
| diffuse Umsatzzuflüsse (Streuumsätze) | ./. | ./. | 0,8 | 10 |
| Planvorhaben gesamt | ./. | ./. | 7,8 | 100 |

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Dabei wird das Planvorhaben mit rd. 90 % den weit überwiegenden Teil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (max. 7,0 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet generieren, was die versorgungsbezogene Bedeutung des Untersuchungsvorhabens für die dort lebende Bevölkerung nochmals verdeutlicht.

Am Standort ist nur untergeordnet von diffusen Zuflüssen auszugehen. Diese werden sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig auf max. 0,8 Mio. € belaufen und somit max. 10 % des zu erwartenden Umsatzes umfassen.

Abbildung 15: Umsatzerwartung des geplanten Aldi-Marktes in Mio. €

| Sortiment | Geplanter Aldi-Markt |
|---|----------------------|
| | in Mio. € |
| Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren | 7,8 |
| Sonstige Sortimente | 1,2 |
| Summe | 9,0 |

Quelle: BBE-Berechnungen und -Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

Für den geplanten Aldi-Markt wird ein max. **Gesamtumsatz** in Höhe von **rd. 9,0 Mio. €** angelegt. Davon entfallen rd. 7,8 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Weitere 1,2 Mio. € werden in den Nonfood - Sortimenten generiert. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Der Angebotsschwerpunkt der geplanten Aldi-Filiale wird somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegen.

Da die **Aktionsware eines Lebensmittel-Discountmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen des Instituts für Handelsforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen demnach ca. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren einer genaueren Betrachtung unterzogen.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Sortimentsumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme über eine Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens von Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der geplanten Ansiedlung des Aldi-Discountmarktes eine Umsatzleistung von insgesamt maximal 9,0 Mio. € zu prognostizieren, wovon der Großteil (rd. 7,8 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen wird.

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 Aldi-Marktes in erster Linie discountorientierte Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Aber auch größere Vollsortimenter mit umfangreichem Eigenmarkenanteil im unteren Preissegment stehen verstärkt in Wettbewerbsbeziehungen zu Lebensmittel-Discountern.
- 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.
- Dies resultiert daraus, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und des hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwandes 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 hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kleiner Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes und den damit einhergehenden zu erwartenden Umsatzverlagerungen nach der BBE-Prognose folgende Konsequenzen:

Abbildung 16: Umverteilungseffekte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

| Zentraler Versorgungsbereich/ Standort | Umsatz | Umverteilung | Umverteilung |
|---|--------------|--------------|-------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Goch , davon | 73,5 | 5,8 | 8 |
| Hauptzentrum Goch** (v.a. Netto, Drogeriemärkte Müller und dm) | 14,7 | 0,1 | 1 |
| Nebenzentrum Pfalzdorf (v.a. Edeka) | 3,9 | 0,3 | 8 |
| Nahversorgungszentrum Klever Straße (v.a. Lidl, Rewe) | 14,0 | 1,2 | 9 |
| Sonstige Lagen, davon: | 40,9 | 4,2 | 10 |
| <i>Kernstadt</i> (v.a. Netto, Edeka, Lidl, E-Center (2x), Aldi) | 37,9 | 4,0 | 11 |
| <i>Asperden (v.a. Netto)</i> | 3,0 | 0,2 | 7 |
| Bedburg-Hau (Auswahl) davon, | 17,8 | 1,1 | 6 |
| Hauptzentrum | 15,6 | 1,0 | 6 |
| Sonstige Lagen (v.a. Norma) | 2,3 | *) | 4 |
| Kleve (Auswahl) | 54,0 | 0,4 | 1 |
| Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee (Aldi, Edeka und dm) | 31,2 | *) | *) |
| Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee (Rewe, Netto, Penny) | 10,8 | *) | *) |
| Sonstige Lage Materborner Allee/ Querallee (Aldi, Lidl) | 12,0 | 0,4 | 3 |
| Untersuchungsraum gesamt | 145,3 | 7,3 | 5 |
| Diffuse Umverteilung | ./. | 0,5 | ./. |
| Umverteilung insgesamt | ./. | 7,8 | ./. |

* marginal; < 0,05 Mio. € bzw. < 0,5 %
 ** Die Nachnutzung des ab Mitte 2018 geschlossenen Kaufland SB-Warenhauses ist noch nicht konkret absehbar und wird deshalb im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt
 Quelle: BBE-Erhebungen und -Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

Die Projektrealisierung wird in Verbindung mit dem geplanten Ringschluss zwischen Ostring und Nordring zu einer Umorientierung im Einkaufsverhalten führen. Das gilt sowohl für die im Norden der Kernstadt lebende Bevölkerung als auch für die Bevölkerung des Stadtteils Pfalzdorf. Denn für diese Kundengruppen wird der geplante Aldi-Markt zukünftig eine verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative und die nächstgelegene Aldi-Filiale darstellen. Auch der in den Stadtteilen Asperden und Nierswalde lebenden Bevölkerung wird zukünftig mit der zusätzlichen Aldi-Filiale eine weitere verkehrlich gut erreichbare Einkaufsalternative zur Verfügung stehen.

Die Umorientierung wird vor allem bei den Lebensmittelmärkten in räumlicher Nähe des Projektstandortes zu Umsatzverlusten führen. Betroffen werden vor allem die im **Nahversorgungszentrum Klever Straße** ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl sein. Zu beachten ist allerdings, dass sowohl die größte und modernste Lidl-Filiale im Stadtgebiet als auch der wiederaufgebaute Rewe-Markt einen attraktiven, leistungsfähigen und verkehrlich gut erreichbaren Angebotsstandort darstellen. Im Zuge der Projektrealisierung werden diese mit durchschnittlichen Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € bzw. 9 % einem spürbaren Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Betriebsgefährdungen dieser als leistungsfähig einzustufenden Lebensmittelmärkte sind allerdings nicht zu erwarten.

Der sonstige, v.a. kleinteilig strukturierte Lebensmittelhandel (u.a. Bäcker, Metzger) wird durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache hingegen von einzelbetrieblich kaum nachweisbaren Umsatzeinbußen betroffen sein.

Auch die sonstigen an **dezentralen Standorten in der Kernstadt** von Goch ansässigen projektrelevanten Anbieter werden im Zuge der Projektrealisierung von Umverlagerungen betroffen sein.

Spürbare Umsatzverluste werden vor allem die Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl an der Weezer Straße und das E-Center an der Daimlerstraße zu verzeichnen haben. Diese addieren sich auf insgesamt rd. 3 Mio. €, wobei sich die höchsten Umsatzverteilungen gegenüber der Aldi-Filiale einstellen werden. Weitere rd. 0,9 Mio. € werden gegenüber den sonstigen in der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmärkten Netto und Edeka umverteilt.

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen werden sich bei den in der Kernstadt an dezentralen Standorten ansässigen Anbietern auf durchschnittlich rd. 11 % des derzeitigen Umsatzes belaufen. Nach erfolgreichem Marktzutritt des Aldi-Marktes wird der Umsatz der betroffenen Lebensmittelmärkte zwar zurückgehen, es ist allerdings davon auszugehen, dass diese auch dann immer noch oberhalb der Rentabilitätsschwelle betrieben werden können. Zudem käme es bei Marktzutritt des Planvorhabens im Falle der betroffenen Aldi-Filiale an der Weezer Straße lediglich zu einer Umsatzverlagerung innerhalb des eigenen Filialnetzes.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der zukünftig guten verkehrlichen Erreichbarkeit wird auch der im **Nebenzentrum Pfalzdorf** ansässige Edeka-Markt im Zuge der Projektrealisierung von Umsatzverlusten betroffen sein. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen werden sich auf insgesamt rd. 0,3 Mio. € und damit rd. 8 % des derzeitigen Umsatzes belaufen. Mit Realisierung des Aldi-Marktes werden sich Kunden v.a. aus dem Stadtteil Pfalzdorf umorientieren und einen Teil ihrer Einkäufe künftig im neu errichteten Aldi-Markt tätigen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Bevölkerungspotenzials in Pfalzdorf und der damit einhergehenden hohen Kaufkraftpotenzialbasis in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist eine Betriebsaufgabe dieses Marktes allerdings nach Einschätzung der Gutachter nicht zu erwarten.

Deutlich geringer werden die Umsatzumverteilungen gegenüber den Netto-Filialen sowohl im **Hauptzentrum Goch** als auch im **Stadtteil Asperden** ausfallen. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist angesichts der Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich maximal 2 % allerdings nicht zu erwarten.

Gegenüber den sonstigen in Goch ansässigen Lebensmittelmärkten ergeben sich nur Umsatzumlenkungen in Größenordnungen, aus denen sich keine Geschäftsgefährdungen ableiten lassen.

Von den außerhalb des Gocher Stadtgebietes gelegenen Wettbewerbern werden die in der Nachbargemeinde **Bedburg-Hau** ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi am stärksten von Umsatzverlusten tangiert sein und sich hierbei im Wesentlichen auf die dort ansässige Aldi-Filiale beziehen. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen werden sich auf insgesamt rd. 1,0 Mio. € bzw. durchschnittlich rd. 7 % belaufen. Betriebsaufgaben lassen sich bei diesen Größendimensionen nicht ableiten.

Auch der im Ortsteil Hau gelegene Norma-Markt wird im Zuge der Projektrealisierung nur marginal von Umsatzeinbußen betroffen sein.

Eine Umsatzgröße von rd. 0,4 Mio. € wird zudem gegenüber den an der Materborner Allee/ Querallee in **Kleve** ansässigen Filialen umverteilt, wobei hier im Wesentlichen der Aldi-Markt betroffen sein wird. Bei Umsatzverlagerungen von durchschnittlich rd. 3 % werden aber keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen erreicht.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein Umsatzanteil von max. 0,5 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl an potenziellen Wettbewerbsbetrieben ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.

Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, bei denen eine Umsatzsteigerung von maximal rd. 1,2 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe ebenfalls nicht infrage gestellt wird.

6.2 Einordnung des Planvorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Goch zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das im Oktober 2017 vom Rat der Stadt Goch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB **beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Goch (Fortschreibung)** wider. Im Hinblick auf die Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurden dort folgende **Leitlinien**¹⁰ der künftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren (Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) als bedeutende Einzelhandelsstandorte.
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.

Für die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes an der Pfalzdorfer Straße ist festzuhalten:

- Mit Verkaufsflächen von rd. 1.200 m² handelt es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die laut „Sortimentsliste für die Stadt Goch“ ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen und somit bevorzugt an innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Standorten zu realisieren ist.
- Aufgrund der Lage innerhalb des - planerisch gewollten - zentralen Versorgungsbereichs entspricht das Planvorhaben demnach den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Die geplante Einzelhandelsentwicklung stimmt aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches demnach ausdrücklich mit den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch (Fortschreibung) überein.

¹⁰ Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch, S. 77

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Der geplante Aldi-Markt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² aufweisen, so dass es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Demzufolge ist zu prüfen, ob das Planvorhaben die relevanten Ziele des Landesentwicklungsplans beachtet. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

zu Ziel 6-5.1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Sowohl im rechtskräftigen als auch in dem sich in Aufstellung befindenden Regionalplan wird der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

zu Ziel 6-5.2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Kernsortiment des geplanten Aldi-Marktes ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch wird das vorgesehene Kernsortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Der Projektstandort ist zudem dem – planerisch gewollten – Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben mit dem Ziel 6-5.2 kompatibel.

zu Ziel 6-5.3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach den Ergebnissen der in Kapitel 6.1 dargelegten Umsatzumverteilungsanalyse werden durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Goch oder in Nachbarkommunen induziert.

Somit wahrt das Vorhaben das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtigungsverbot.

6.4 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Goch und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahen Versorgung wären einerseits dann zu erwarten, wenn infolge der Realisierung des Planvorhabens bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Andererseits wäre die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Bei der Bewertung der geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Pfalzdorfer Straße ist zu beachten, dass sich der Planstandort innerhalb des –planerisch gewollten - zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Goch befindet.

Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts will die Stadt Goch „ im Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Reichswaldkaserne an der Pfalzdorfer Straße die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich hier perspektivisch ein Nahversorgungszentrum für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung etablieren kann.“

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wird in Bezug auf die Integration der Nutzungen im geplanten Nahversorgungszentrum an anderer Stelle ausgeführt, dass „hier unter anderem großflächige Lebensmittelanbieter und weitere Nutzungen zur Versorgung u.a. der im Quartier ansässigen Bewohner etabliert werden sollen.“

Vor diesem Hintergrund ist der geplante Aldi-Markt sowohl angebotsseitig als auch standortseitig dafür prädestiniert, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und nachhaltig zu gewährleisten.

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden sich die im Zuge der geplanten Ansiedlung des Aldi-Marktes stattfindenden Umsatzverluste in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf die innerhalb der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmärkte konzentrieren. Von spürbaren Umsatzverlusten werden – nach dem geplanten Ringschluss - aufgrund der räumlichen Nähe vor allem die im Nahversorgungszentrum Klever Straße lokalisierten Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl sowie die sich an dezentralen Standorten befindenden Anbieter Aldi und Lidl an der Weezer Straße sowie E-Center an der Daimlerstraße betroffen. Abgeschwächt werden die Umsatzverluste bei den sonstigen Anbietern (Netto an der Gartenstraße, E-Center im Gewerbegebiet-Süd, Netto in Asperden) sowie bei den im Hauptzentrum ansässigen Anbietern Netto, dm und Müller ausfallen.

Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes nicht tangiert. Vielmehr wird –trotz der Wettbewerbsintensivierung - durch die projektierte Verkaufsflächenansiedlung eine Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebotes und eine Verbesserung der Versorgungssituation in der Stadt Goch geschaffen.

Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Pfalzdorfer Straße in Goch

Da das Vorhaben vornehmlich der lokalen Versorgung dienen wird, sind in den Umlandkommunen keine negativen Auswirkungen auf innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässige Lebensmittelmärkte oder auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte zu erwarten.

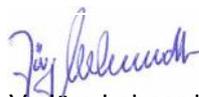
Im Fazit stellt das Planvorhaben eine sinnvolle Entwicklung der Nahversorgung dar, die keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche in Goch und dem Umland sowie auf die der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte erwarten lässt.

Köln, im Januar 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Jörg Lehnerdt