

# Auswirkungsanalyse

## zur geplanten Festsetzung eines Nahversorgungszentrums in Goch, Pfalzdorfer Straße

---

für die  
Stadt Goch  
Markt 2  
47574 Goch

**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](mailto:lehnerdt@bbe.de) / [heynen@bbe.de](mailto: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 Projektplanung ..... 4**

**2 Standortseitige Rahmenbedingungen ..... 8**

**3 Vorschlag zur Ausstattung des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ ..... 12**

3.1 Entwicklung des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ ..... 12

3.2 Empfehlungen zu standortgerechten Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen ..... 14

**4 Methodische Vorgehensweise ..... 16**

**5 Marktsituation im Getränkeeinzelhandel ..... 17**

**6 Relevante Angebotssituation ..... 20**

6.1 Relevante Angebotsstandorte in der Stadt Goch ..... 21

6.2 Zwischenfazit zur Wettbewerbssituation ..... 23

**7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial ..... 25**

7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial ..... 25

7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens ..... 28

**8 Auswirkungsanalyse ..... 30**

8.1 Umverteilungseffekte ..... 30

8.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse ..... 33

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Planareal..... 4

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Goch ..... 5

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 24 – 4. Änderung ..... 6

Abbildung 4: Lage der Stadt Goch und die zentralörtliche Gliederung..... 8

Abbildung 5: Stadtteile von Goch ..... 9

Abbildung 6: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen ..... 10

Abbildung 7: Zentrenkonzept für die Stadt Goch..... 11

Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenziale im Verflechtungsbereich..... 13

Abbildung 9: Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale im Verflechtungsbereich und Umsatz des geplanten Aldi-Marktes (nahversorgungsrelevante Sortimente) ..... 14

Abbildung 10: Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland für Getränke in den Jahren 2007 bis 2017 (in Milliarden Euro)..... 17

Abbildung 11: Getränkeumsatz im deutschen Lebensmittelhandel (nach Vertriebsformen)..... 18

Abbildung 12: Anzahl der Getränkeabholmärkte in Deutschland in den Jahren 2005 -2016..... 19

Abbildung 13: Wettbewerbssituation (Auswahl) ..... 20

Abbildung 14: Relevante Wettbewerbsstandorte in Goch ..... 24

Abbildung 15: Einzugsgebiet des Planvorhabens ..... 26

Abbildung 16: Getränke-Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet ..... 27

Abbildung 17: Umsatzerwartung des zu untersuchenden Getränkemarktes in Mio. €..... 29

Abbildung 18: Marktanteile des Planvorhabens im Getränkesegment..... 29

Abbildung 19: Umverteilungseffekte im Getränkesortiment in Goch ..... 31

## 1 Aufgabenstellung und Projektplanung

Die Stadt Goch plant, das Areal der ehemaligen Reichswaldkaserne (jetzt Neu-See-Land) mit Lage im nordöstlichen Bereich der Gocher Kernstadt neu zu ordnen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Goch (Fortschreibung), das die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zur Einzelhandelsentwicklung widerspiegelt, soll dort ein qualitativ hochwertiges, stark durchgrüntes Wohngebiet errichtet werden. Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, im Süden des Plangebietes bis zu dreigeschossige Gebäude, z.B. für seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser geplant. Insgesamt sehen die Planungen rund 400 neue Wohneinheiten vor, die ein erhebliches Bevölkerungspotenzial nach sich ziehen werden.<sup>1</sup>

**Abbildung 1: Planareal**



Quelle: Stadt Goch

<sup>1</sup> LBP zum B-Plan Nr. 47 Goch – Teil B „Reichswaldkaserne, 2. BA“, Stadt Goch (Stand 26.08.2016)

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklung ist im Zentrenkonzept der Stadt Goch auch vorgesehen, auf dem Gelände ein „Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße“ zu entwickeln. Hier sollen neben dem – in einer separaten Auswirkungsanalyse untersuchten- großflächigen Lebensmittelanbieter Aldi - auch weitere Nutzungen u.a. zur Versorgung der im Quartier lebenden Bewohner etabliert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes soll über eine noch zu errichtende Verbindung zwischen dem Nordring und dem Ostring erfolgen. Diese soll sich langfristig 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.

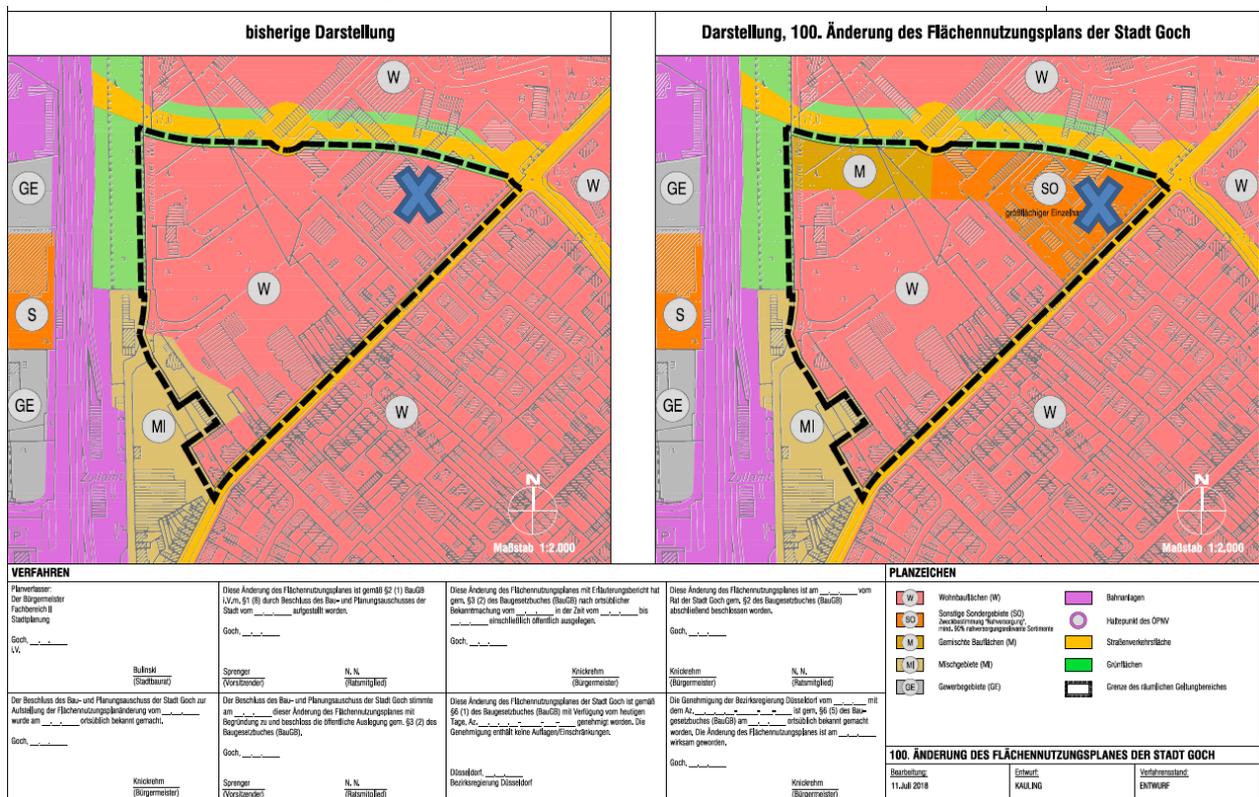
Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch straßenbegleitende Fußwege geplant.

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

Genehmigungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Im **Regionalplan (RPD)** 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 werden diese in ein Sondergebiet (SO) sowie in eine gemischte Baufläche (M) umgewandelt.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Goch



Quelle: Stadt Goch

- Im Zuge der Projektrealisierung ist auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese wurde am 19.09.2017 vom Rat der Stadt Goch beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 24 - 4. Änderung setzt<sup>2</sup> für die im Osten<sup>3</sup> des geplanten Nahversorgungszentrums gelegenen Grundstücke ein Sondergebiet (SO1 und SO2), für die westlichen Grundstücke ein urbanes Mischgebiet (MU) fest.

**Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 24 – 4. Änderung**



Quelle: Stadt Goch

Sowohl für das anstehende Genehmigungsverfahren als auch die Beratungen in den politischen Gremien benötigt die Stadt Goch eine gutachterliche Einschätzung, welche Nutzungen - ergänzend zu dem bereits untersuchten Aldi-Markt – die wohnortnahe Versorgung sinnvoll ergänzen und für die Ansiedlung im „(geplanten) Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße“ geeignet sind.

Anschließend sind die möglichen Nutzungen einer Auswirkungsanalyse zu unterziehen, in der untersucht wird, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Goch, Drucksache-Nr. 94 /2017 vom 04.09.2017

<sup>3</sup> Von der Pfalzdorfer Straße im Osten bis zum geplanten Kreisverkehr im Westen

wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Goch oder in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgelöst werden.

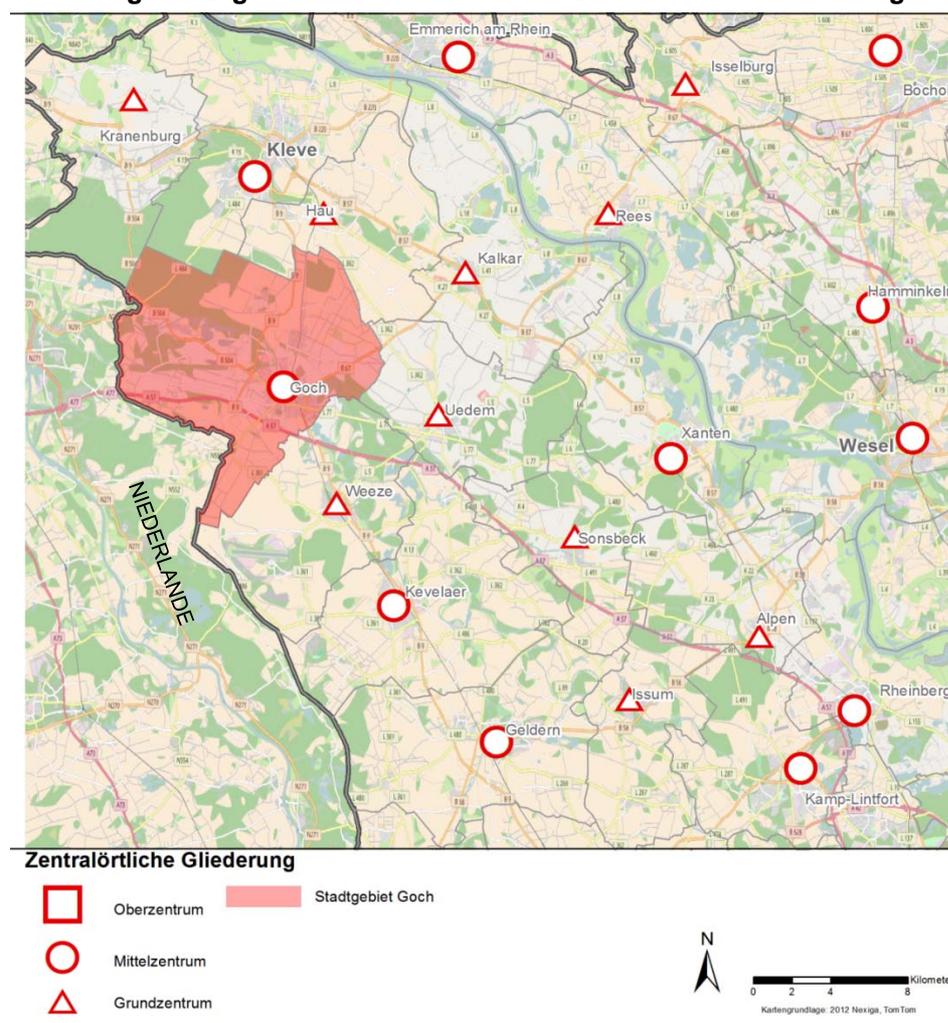
Abschließend ist auch zu prüfen, ob die infrage kommenden Einzelhandelsbetriebe mit dem am 10.10.2017 vom Rat der Stadt Goch beschlossenen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) kompatibel sind.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

## 2 Standortseitige Rahmenbedingungen

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 Gennep aus der niederländischen Provinz Limburg.

**Abbildung 4: 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.

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. Hinzu kommen zukünftig im Zuge der

geplanten Wohnbauentwicklung mit rd. 400 Wohneinheiten nach Einschätzung der Gutachter bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,5 Personen je Wohneinheit rd. 1.000 Personen. Die weiteren rd. 22 % der Bevölkerung verteilen sich ungleichmäßig auf die sechs eigenständigen Siedlungsbereiche (Asperden, Kessel, Hassum, Nierswalde, Hülme, Hommersum (vgl. Abbildung 6). Insgesamt leben in der Stadt Goch rd. 34.840 Einwohner.

**Abbildung 5: Stadtteile von Goch**



Quelle: BBE-Darstellung

Das Areal der ehemaligen Reichswaldkaserne befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt. Angrenzende Stadtteile sind im Süden sowohl die Gemeinde Weeze als auch der Gocher Stadtteil Hülme. Im Westen grenzt der Gocher Stadtteil Asperden an, 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 6: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen**

Stadtteil	Einwohner	
	absolut	%
<b>Goch*</b>	<b>20.279</b>	<b>58</b>
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
<b>Stadt Goch</b>	<b>34.840</b>	<b>100</b>

\* Hinzu kommen rd. 1.000 Personen im Zuge der Wohnbauentwicklung auf dem Areal der ehem. Reichswaldaserne.  
Quelle: Stadt Goch, Stand 31.12.2016, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

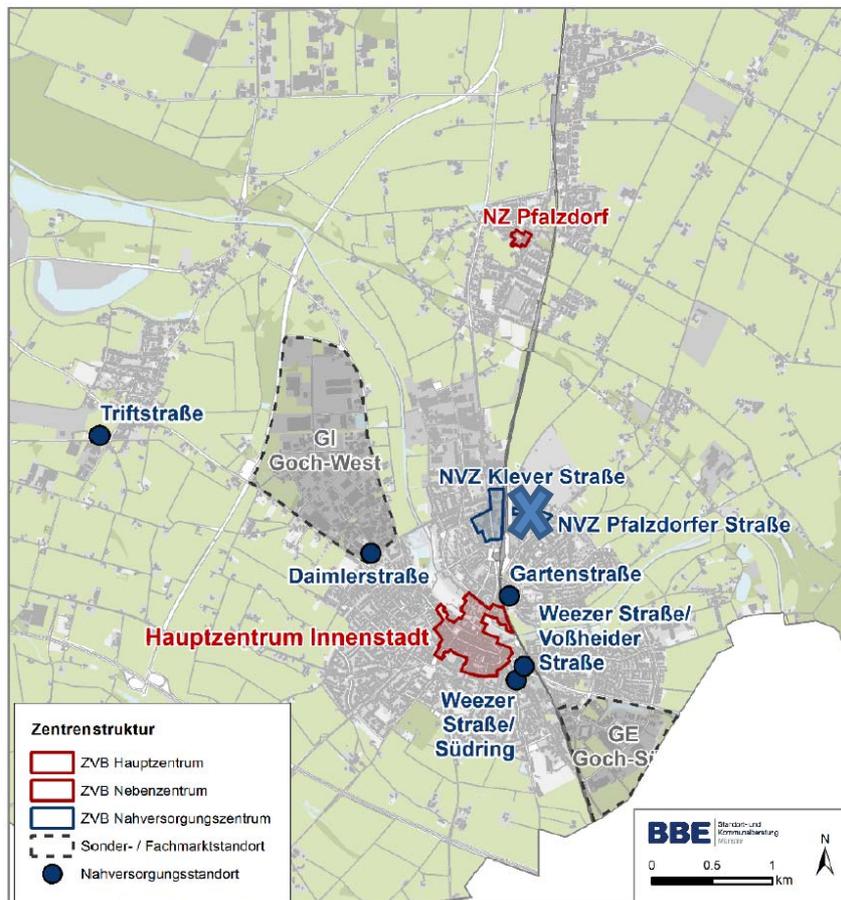
Die Stadt Goch weist eine gute Anbindung an das überregional bedeutende Straßennetz auf. Diese erfolgt über die Bundesautobahn A 57 durch zwei Anschlussstellen (Kleve und Goch). Die A 57 führt von der niederländischen Grenze über Goch weiter nach Köln. Auch queren die Bundesstraßen 9 und die B 67 sowie 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 (Klever Straße, Pfalzdorfer Straße (geplant)).<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Goch, 2017, S. 60

**Abbildung 7: Zentrenkonzept für die Stadt Goch**



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

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.“<sup>5</sup>

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

Im Nachfolgenden werden die im Einzelhandelskonzept getroffenen Empfehlungen zur zukünftigen Angebotsausstattung des „(geplanten) Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ neben „einem großflächigen Lebensmittelanbieter auch weitere Nutzungen zur Versorgung u.a. der im Quartier ansässigen Bewohner zu etablieren“ konkretisiert.

<sup>5</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Goch S. 54

### 3 Vorschlag zur Ausstattung des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“

#### 3.1 Entwicklung des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“

Das „Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße“ wurde im Zentrenkonzept der Stadt Goch als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich definiert. Laut Einzelhandelskonzept soll dort ein nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen und –größen vorzufinden sein. Der Angebotsschwerpunkt soll dabei im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und der ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe liegen.

Als nahversorgungsrelevant wurden laut „Gocher Sortimentsliste“ folgende Sortimente definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)<sup>6</sup>.

Die Flächendimensionierung zukünftiger Vorhaben ist an die Versorgungsfunktion des Verflechtungsbereiches anzupassen. Da im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes keine konkrete Abgrenzung des funktional zu versorgenden Verflechtungsbereiches erfolgte, werden - unter Berücksichtigung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche - im Rahmen dieser Ausarbeitung die nördlich der „Niers“ und östlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete als Verflechtungsbereich des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ unterstellt. Im Rückgriff auf die kleinräumigen Einwohnerzahlen auf Ebene der Straßenabschnitte lässt sich für den Verflechtungsbereich ein Bevölkerungspotenzial von rd. 3.550 Einwohnern ermitteln. Hinzu kommen nach Prognosen der Gutachter rd. 1.000 Personen im Zuge der vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Damit summiert sich das Bevölkerungspotenzial auf insgesamt rd. 4.550 Einwohner.

Der im Verflechtungsbereich des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ lebenden Bevölkerung steht in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Pro-Kopf-Ausgabebetrag von insgesamt rd. 2.517 € p.a. zur Verfügung. Davon entfallen rd. 1.703 € auf Nahrungsmittel, rd. 446 € auf Getränke, rd. 320 € auf Drogeriewaren und rd. 48 € auf Tiernahrung.

Für das Verflechtungsgebiet des Nahversorgungszentrums mit ca. 4.550 Einwohnern ergibt sich damit für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein jährliches Kaufkraftpotenzial von knapp 12 Mio. €.

---

<sup>6</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Goch (Fortschreibung) S.53

**Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenziale im Verflechtungsbereich**

	Einwohner	Kaufkraftpotenzial				
		Nahrungs- mittel	Getränke	Drogerie	Tier- nahrung	Gesamt
	abs.	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
<b>Verflechtungsbereich, davon</b>	<b>4.550</b>	<b>7,7</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>11,5</b>
Nördl. Kernstadt*	3.550	6,0	1,6	1,1	0,2	8,9
Geplante Wohnbebauung	1.000	1,7	0,4	0,3	0,0	2,5

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

### 3.2 Empfehlungen zu standortgerechten Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen

Als Magnetbetrieb und gleichzeitig als fester Bestandteil des geplanten Nahversorgungszentrums ist der bereits im Januar 2018 im Rahmen einer separaten Auswirkungsanalyse untersuchte Aldi Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Darüber hinaus sind weitere, ergänzende Nutzungsoptionen zu identifizieren, die sich sowohl hinsichtlich des vorgehaltenen Sortiments als auch der Größendimension an der Versorgungsfunktion des geplanten Nahversorgungszentrums orientieren.

Unter Berücksichtigung des geplanten Aldi-Marktes ergibt sich bei der Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem Umsatz und der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich des „Nahversorgungszentrums Pfalzdorfer Straße“ folgendes Bild:

**Abbildung 9: Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale im Verflechtungsbereich und Umsatz des geplanten Aldi-Marktes (nahversorgungsrelevante Sortimente)**

	Nahversorgungsrelevante Sortimente				
	Nahrungsmittel	Getränke	Drogerie	Tier-nahrung	Gesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Kaufkraftpotenzial	7,7	2,0	1,5	0,2	11,5
Umsatz des Aldi-Marktes	6,8	0,4	0,6	0,1	7,8

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Wie aus der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, lässt sich aufgrund des im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenziales die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte nicht rechtfertigen. Diese müssten in jedem Fall erhebliche Umsatzanteile von außerhalb des Verflechtungsbereiches gewinnen und würden damit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht entsprechen. Gleiches gilt auch für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Heimtierfachmarktes, für die nach Realisierung des Aldi-Marktes im Verflechtungsbereich zu geringes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung steht.

Vor diesem Hintergrund ist nach Einschätzung der Gutachter die Ansiedlung folgender ergänzender, nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem erweiterten Nahversorgungsbezug in Betracht zu ziehen:

- Getränkemarkt
- Ergänzende Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (z.B. Ladenhandwerksbetriebe: Bäckerei, Metzgerei)

- „Gocher Laden“<sup>7</sup>
- Haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (u. a. Postagentur, Friseur, Servicestelle einer Bank)
- Gastronomie (u. a. Café, Imbiss, Gaststätte) und
- Gesundheitsdienstleistungen (u. a. Arzt, Krankengymnastik).

Mit dem vorliegenden Gutachten wird geprüft, ob mit der Realisierung der vorgenannten Einzelhandelsnutzungen negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungsstrukturen in der Stadt Goch oder in sonstigen Kommunen zu erwarten sind.

Im Fokus der Untersuchung wird der Getränkemarkt stehen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Umsatzhöhe der Ladenhandwerksbetriebe<sup>8</sup> sowie der Vielzahl an Wettbewerbern (Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien) ist eine standortbezogene Darstellung der Umverlagerungseffekte seriös nicht prognostizierbar. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Teil dieser Umsätze zu Lasten der Lebensmittelmärkte in Goch umverteilt wird. Mit der Ansiedlung der hier diskutierten Ladenhandwerksbetriebe wird eine attraktive Alternative zu den in den Super- und Discountmärkten angebotenen, abgepackten Brot- und Backwaren bzw. abgepackten und/oder an der Fleischtheke angebotenen Waren entstehen. Ebenfalls von geringen Umsatzumverteilungseffekten werden die in Goch ansässigen Bäckereien bzw. Metzgereien betroffen.

Vor diesem Hintergrund können aus Sicht der Gutachter Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe für alle potenziell betroffenen Betriebe ausgeschlossen werden.

---

<sup>7</sup> Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 m<sup>2</sup> sind planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen, Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig. (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Goch S. 73).

<sup>8</sup> Der Umsatz der am Standort möglicherweise geplanten Ladenhandwerksbetriebe summiert sich nach Prognosen der Gutachter auf insgesamt 0,5 Mio. €. Davon werden rd. 0,3 Mio. € auf die Metzgerei und rd. 0,2 Mio. € auf die Bäckerei entfallen.

## 4 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. Getränkemärkte, 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 sortimentsspezifische 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 Warengruppen<sup>9</sup>

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.

---

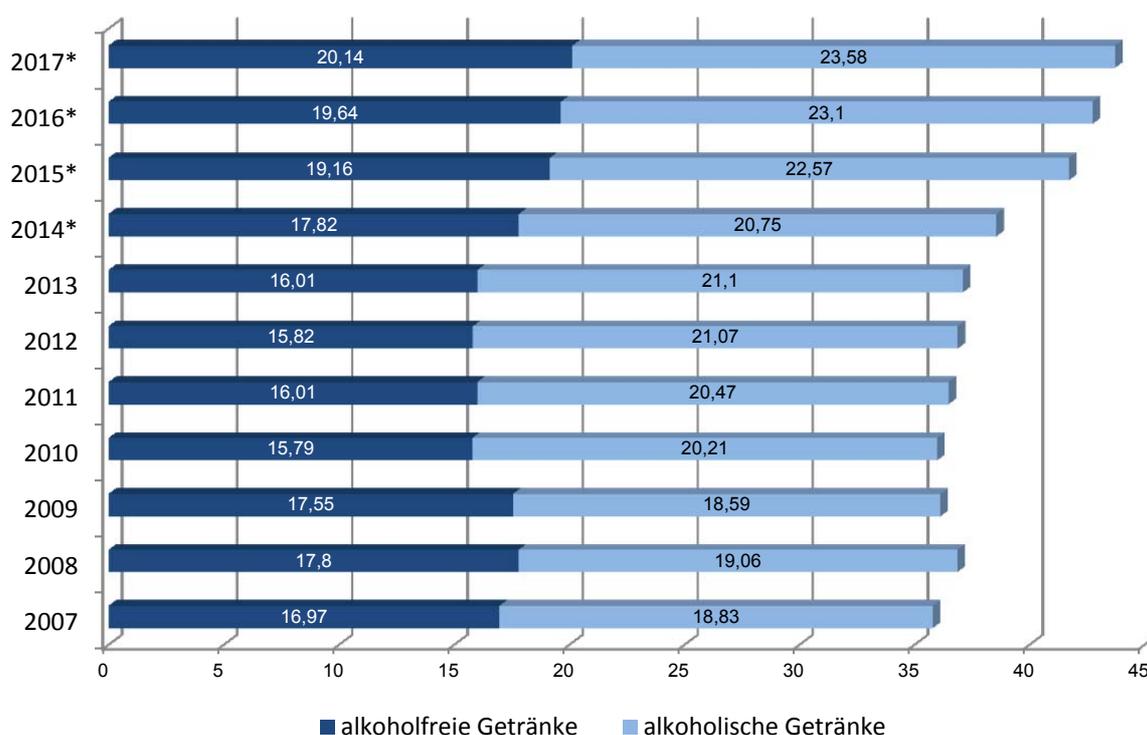
<sup>9</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtig ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

## 5 Marktsituation im Getränke Einzelhandel

Der Vertrieb von Getränken erfolgt in Deutschland zum einen über den Getränkegroßhandel, der insbesondere die Absatzstätten im Einzelhandel und in der Gastronomie mit den Erzeugnissen der Getränkeindustrie beliefert, und zum anderen über den Getränke Einzelhandel, der in unterschiedlichen Betriebsformen (v. a. Getränkeabholmarkt, Discounter oder Vollsortimenter) den Endverbraucher versorgt.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland für Getränke lagen im Jahr 2017 bei rd. 43,7 Mrd. €. Davon entfallen rd. 20,1 Mrd. € auf alkoholfreie und rd. 23,6 Mrd. € auf alkoholische Getränke. Seit dem Jahr 2007 sind die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland für Getränke von rd. 35,8 Mrd. € um rd. 22 % gestiegen, wobei diese Steigerung insbesondere mit einer deutlichen Zunahme der Konsumausgaben bei alkoholischen Getränken zu begründen ist (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 10: Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland für Getränke in den Jahren 2007 bis 2017 (in Milliarden Euro)**



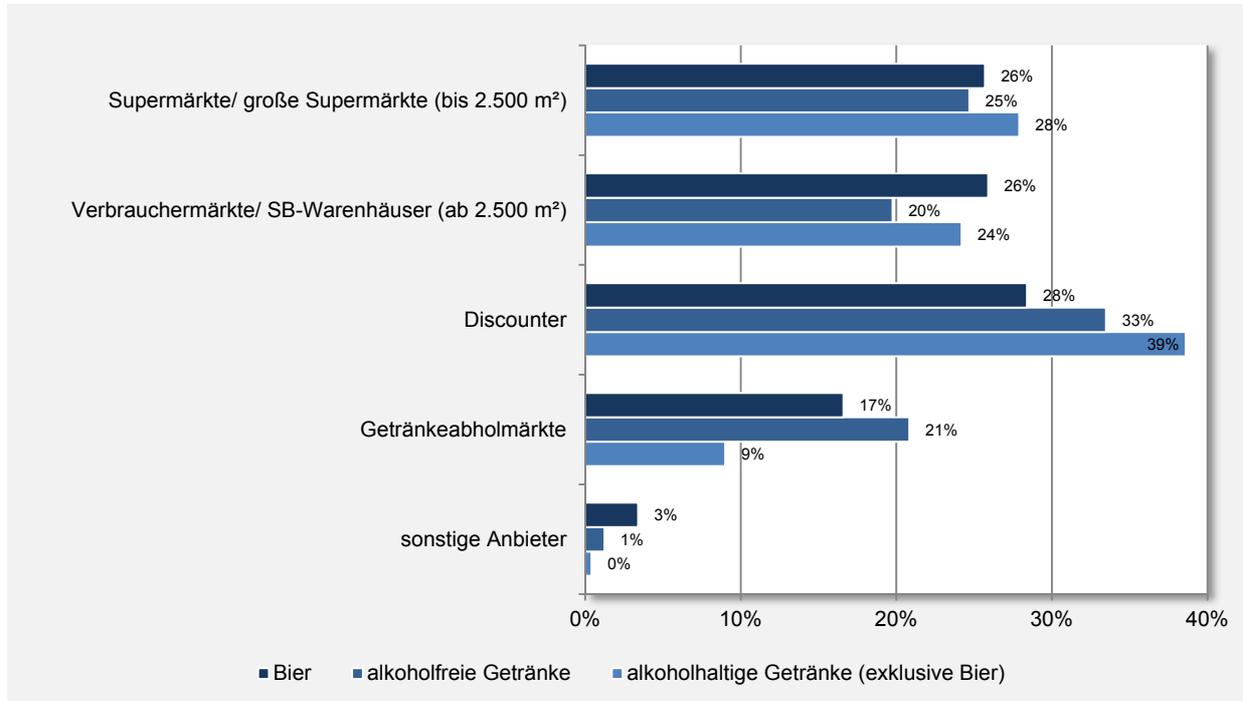
\* Vorläufig

Quelle: Statista, BBE-Darstellung

Wesentlicher Absatzkanal im deutschen Getränke Einzelhandel sind die „klassischen“ Lebensmittelmärkte. Zwischen 80 und 90 % des getätigten Umsatzes mit alkoholischen Getränken, Bier bzw. alkoholfreien Getränken entfällt auf die Betriebsformen der Super- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Discounter. Der durchschnittliche Umsatzanteil von Getränken liegt bei Lebensmittelmärkten bei max. 20 % des Gesamtumsatzes.

Getränkeabholmärkte können Marktanteile zwischen rd. 9 % (alkoholische Getränke, ohne Bier), 17 % (Bier) bzw. 21 % (alkoholfreie Getränke) generieren. Sonstige Anbieter (u. a. Kioske, Drogeriemärkte) spielen mit Marktanteilen von max. 3 % hingegen insgesamt kaum eine Rolle.

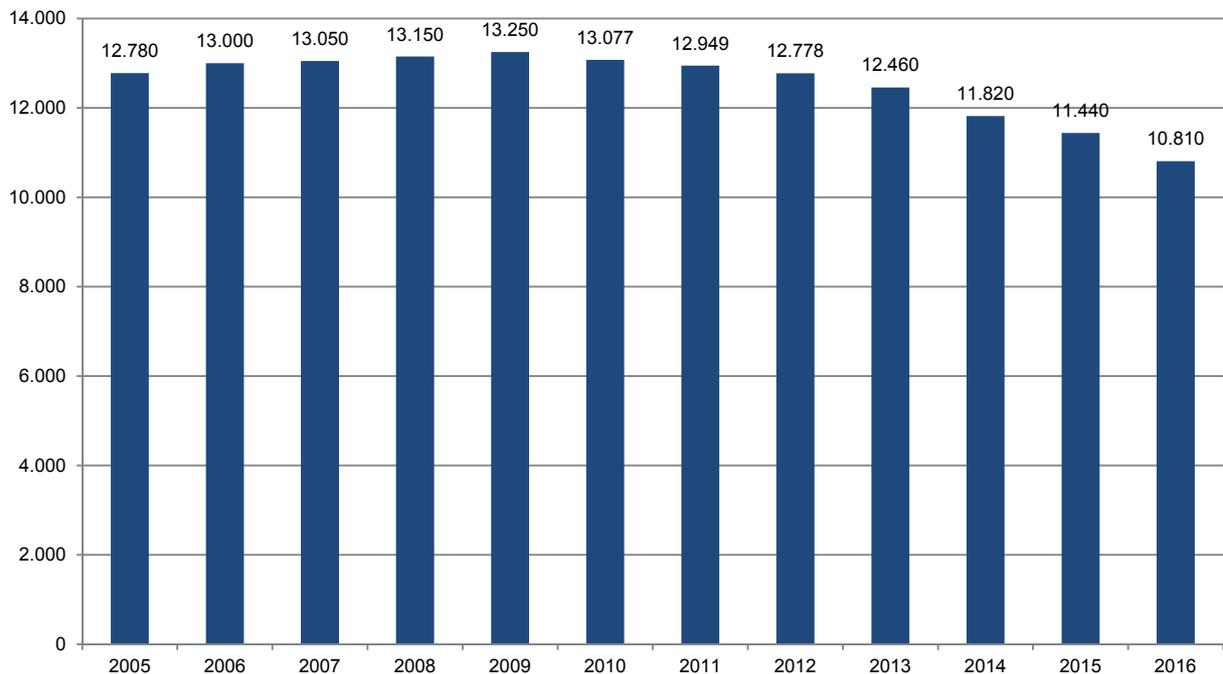
**Abbildung 11: Getränkeumsatz im deutschen Lebensmittelhandel (nach Vertriebsformen)**



Quelle: EHI, BBE-Darstellung

Getränkeabholmärkte werden als filialisierte, kooperierende oder inhabergeführte Fachmärkte betrieben. Während früher die Branche vor allem von kleineren Einzelunternehmen beherrscht wurde, zeigt sich bei Getränkeabholmärkten seit Mitte der 1990er-Jahre eine zunehmende Konzentration, die sich in einer geringeren Anzahl an Anbietern und größeren Fachmärkten widerspiegelt. Hierbei steht der Getränkefach-einzelhandel unter zunehmendem Professionalisierungsdruck, um mit dem Angebot der Lebensmittelmärkte Schritt halten bzw. Alleinstellungsmerkmale ausprägen zu können. Hierbei wurden neben dem Ausbau von Kooperationen zunehmend unrentable Standorte abgestoßen.

Die Anzahl der Getränkeabholmärkte entwickelte sich im Zeitraum von 2005 bis 2009 positiv und stieg von 12.780 auf 13.250 Getränkeabholmärkte. Seitdem sind allerdings deutliche Rückgänge bei der Anzahl der Getränkeabholmärkte zu verzeichnen. Im Jahre 2016 wurden laut Statista-Veröffentlichung rd. 10.810 Getränkemärkte in Deutschland betrieben, so dass die Zahl der Getränkeabholmärkte seit dem Jahr 2009 um rd. 18 % bzw. um rd. 2.440 Betriebe zurückgegangen ist.

**Abbildung 12: Anzahl der Getränkeabholmärkte in Deutschland in den Jahren 2005 -2016**


Quelle: Statista. 2018, Jeweils 1. Januar; Märkte mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 120.000 Euro Jahresumsatz, BBE-Darstellung

Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei dem erwirtschafteten Umsatz zu verzeichnen. Hier stieg der Umsatz im Zeitraum 2005 bis 2008 von 6,4 auf 6,8 Mrd. €. Seitdem ist der Umsatz ruckläufig und lag im Jahr 2015 bei rd. 6,0 Mrd. €.<sup>10</sup>

#### Fazit und Einordnung des hier diskutierten Getränkemarktes:

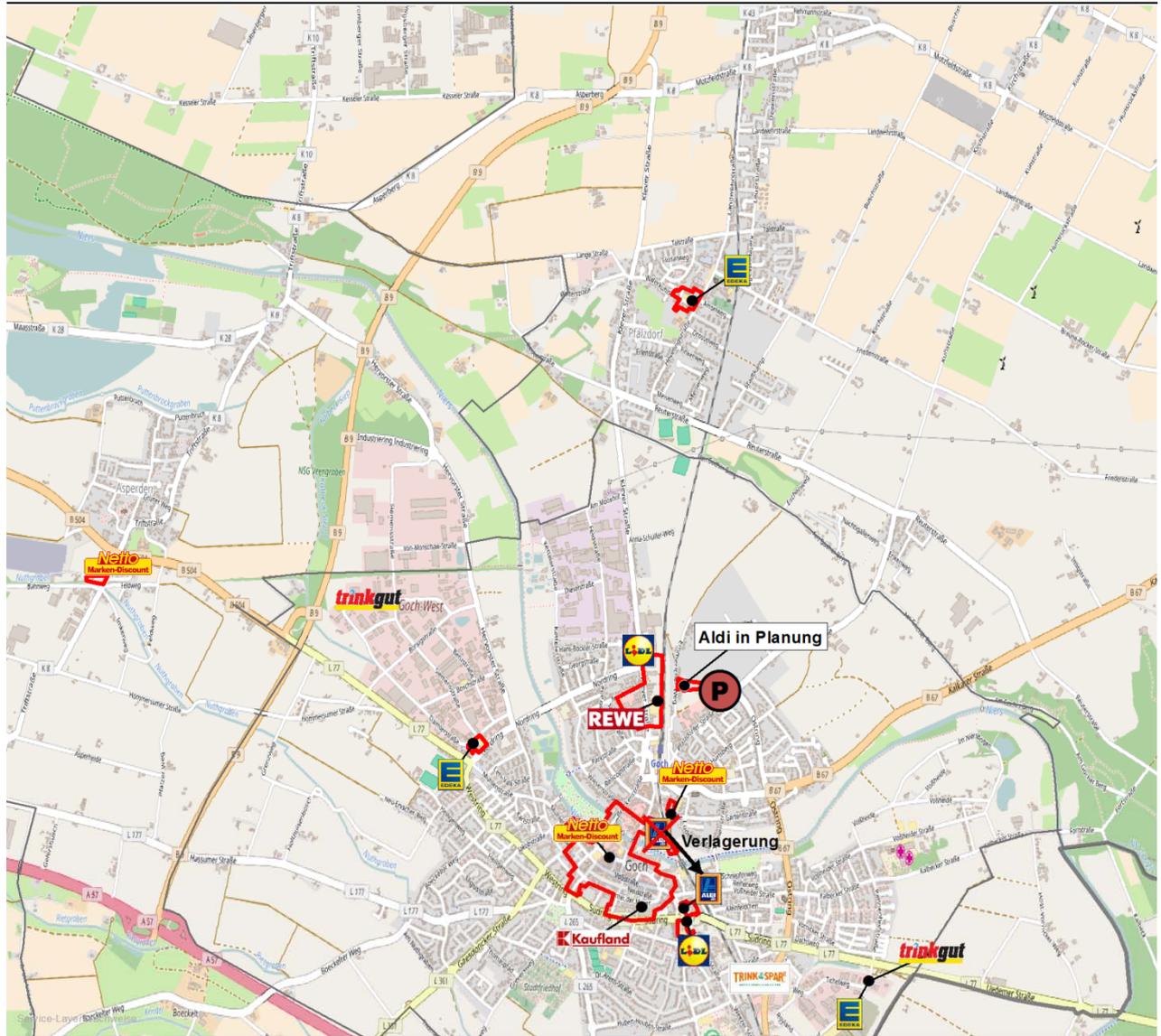
- Ein Getränkemarkt würde ein umfassendes Angebot an alkoholfreien und alkoholischen Getränken vorhalten und demnach über ein die Nahversorgung ergänzendes Angebot verfügen.
- Dabei können Getränkeabholmärkte die größten Marktanteile insbesondere bei denjenigen Getränken generieren, die in Kästen und Großgebinden verkauft werden (alkoholfreie Getränke und Biere).

<sup>10</sup> vgl. Statista, Umsatz von Getränkeabholmärkten in Deutschland in den Jahren 2004 bis 2015

## 6 Relevante Angebotssituation

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

**Abbildung 13: Wettbewerbssituation (Auswahl)**



### Wettbewerbssituation in Goch

**P** Projektstandort



0 200 400 800 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte; Weinfachhandel, Spirituosenläden) nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung des Getränkemarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser, Getränkemärkte) die größte Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen.

## 6.1 Relevante Angebotsstandorte in der Stadt Goch

### Stadtteil Goch (Kernstadt)

In dem (geplanten) **Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße** – in dem der zu untersuchende Getränkemarkt realisiert werden soll – ist auch ein Aldi Lebensmittelmarkt geplant. Es ist davon auszugehen, dass dieser zum Realisierungszeitpunkt des Planvorhabens bereits am Markt sein wird.

Den 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 vorliegenden Informationen wird die Rewe-Filiale aktuell wieder aufgebaut, so dass spätestens zum Markteintritt des hier diskutierten Getränkemarktes an der Pfalzdorfer Straße eine langjährig vertraute Marktsituation wiederhergestellt sein wird.

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

Ein Getränkemarkt ist im Nahversorgungszentrum Klever Straße nicht vorhanden. Das projektrelevante Sortiment beschränkt sich damit auf die Randsortimente der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte.

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 Medimax.

Zum Erhebungszeitpunkt sind im Hauptzentrum die projektrelevanten Anbieter Kaufland (Auf dem Wall) mit einem Kaufland-Getränkemarkt und die Lebensmitteldiscounter Netto sowie 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.

Zu beachten ist allerdings, dass die Aldi-Filiale an der Gartenstraße ihren Standort zugunsten des neuen Standortes an der Weezer Straße voraussichtlich Ende des Jahres 2018 aufgeben soll.<sup>11</sup>

Der hier diskutierte Getränkemarkt wird auch im Wettbewerb zu den außerhalb zentraler Versorgungsbe-  
reiche ansässigen Anbietern stehen. Zu nennen sind die Getränkemärkte trink & spare am Hösterweg und  
Getränke Wientjens-Koenen sowie trinkgut an der Jurgensstraße.

Projektrelevante Angebote führt auch das rd. 3 km südöstlich vom Projektstandort entfernt gelegene **E-  
Center an der Daimlerstraße**. Das dort vorhandene Angebot wird durch die in der Vorkassenzone lokali-  
sierten Konzessionäre (eine Bäckerei und eine Lottoannahmestelle) ergänzt.

Auch die an der Weezer Straße vorhandene Lidl-Filiale weist im Randsortiment projektrelevante Angebote  
auf.

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 Bevölke-  
rung des umliegenden Nahbereichs ab, der insbesondere die Wohnsiedlungsgebiete im Nordosten der  
Kernstadt umfasst.

Im Gewerbepark **Goch-Süd** befindet sich ein auf Pkw-Kunden ausgerichteter Verbundstandort. Neben  
einem attraktiven und modernen Edeka-Markt mit einem angegliederten trinkgut-Getränkemarkt sind hier  
zudem ein Baumarkt, ein Möbelhaus sowie ein Heimtierfachmarkt ansässig. Damit stellt dieser Verbund-  
standort einen attraktiven und verkehrlich gut zu erreichenden Angebotsstandort dar, der ein über den  
Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet aufweist.

### Stadtteil Pfalzdorf

Das **Nebenzentrum Pfalzdorf** ist rd. 4 km nördlich vom Projektstandort entfernt. Es umfasst im Wesentli-  
chen die Angebotsstrukturen im Kreuzungsbereich der 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. Das projektrelevante Angebot beschränkt sich auf  
das Randsortiment des Edeka-Marktes.

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

### Stadtteil Asperden

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

---

<sup>11</sup> Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird unterstellt, dass mit Markteintritt des hier diskutierten  
Getränkemarktes im Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße die Verlagerung der Aldi-Filiale von der Gartenstra-  
ße an den neuen Standort an der Weezer Straße bereits erfolgt ist.

## 6.2 Zwischenfazit zur Wettbewerbssituation

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der hier diskutierte Getränkemarkt in Goch in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld befinden wird. Getränke werden in Goch neben den fünf im Stadtgebiet ansässigen Getränkemärkten (Kaufland-Getränkemarkt, trink & spar, trinkgut (2x), Getränke Wientjens-Koenen) auch von mehreren Lebensmitteldiscountern und Supermärkten angeboten.

Die in Goch ansässigen Getränkemärkte befinden sich überwiegend an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. In den zentralen Versorgungsbereichen beschränkt sich das Getränkesortiment ausschließlich auf den Kaufland-Getränkemarkt sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

Insgesamt stellt sich die projektrelevante Angebotssituation in der Stadt Goch somit wie folgt dar:

**Abbildung 14: Relevante Wettbewerbsstandorte in Goch**

Relevante Standorte	Verkaufsfläche			Umsatz		
	Nahrungs- mittel	Getränke	Summe	Nahrungs- mittel	Getränke	Summe
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
<i>Hauptzentrum Goch</i> <i>(v.a. Kaufland inkl. Getränkemarkt, Netto)</i>	2.800	660	3.460	13,6	1,9	15,5
<i>Nebenzentrum Pfalzdorf</i> <i>(v.a. Edeka)</i>	760	50	810	3,3	0,1	3,4
<i>Nahversorgungszentrum Klever Straße</i> <i>(v.a. Lidl, Rewe)</i>	2.035	220	2.255	11,6	0,4	12,0
Sonstige Lagen, davon:	6.700	1.870	8.570	29,0	4,7	33,7
<i>Kernstadt</i> <i>(v.a. Trinkgut (x2), trink&amp; spare, Netto, Lidl, E-Center (2x), Aldi)</i>	6.080	1.840	7.920	26,7	4,5	31,2
<i>Asperden (v.a. Netto)</i>	620	30	650	2,3	0,2	2,5
<b>Goch insgesamt</b>	<b>12.295</b>	<b>2.800</b>	<b>15.095</b>	<b>57,5</b>	<b>7,1</b>	<b>64,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

## 7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

### 7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet eines Getränkemarktes 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 wohnungsnah 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,<sup>12</sup>
- 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.

Vor allem für die in den nördlich der „Niers“ und östlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebieten lebende Bevölkerung wird der hier zu untersuchende Getränkemarkt zusammen mit dem geplanten Aldi-Markt zukünftig eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. In diesem Bereich wird der Getränkemarkt auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen. Im Rückgriff auf die kleinräumigen Einwohnerzahlen auf Ebene der Straßenabschnitte lässt sich für das als Nahbereich definierte Gebiet ein Bevölkerungspotenzial von rd. 3.550 Einwohnern ermitteln. Hinzu kommen nach Prognosen der Gutachter rd. 1.000 Personen im Zuge der vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Damit summiert sich das Bevölkerungspotenzial auf insgesamt rd. 4.550 Einwohner.

Darüber hinaus ist neben den westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebieten auch der Stadtteil Pfalzdorf dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen.

---

<sup>12</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

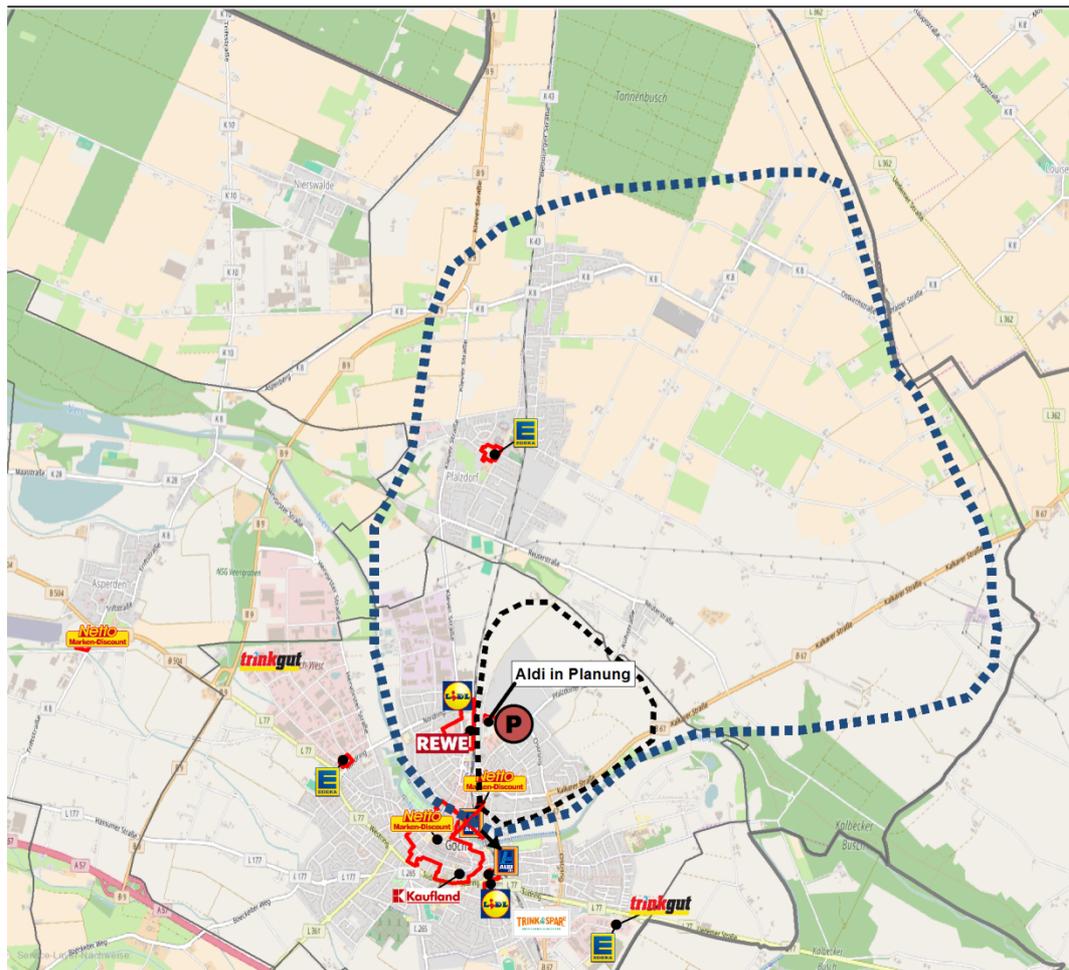
Auswirkungsanalyse • Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße • Goch

Denn für diese Kunden wird der hier zu untersuchende Getränkemarkt zusammen mit dem geplanten Aldi-Markt eine attraktive, nahegelegene sowie verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative darstellen. Das Bevölkerungspotenzial im erweiterten Einzugsgebiet summiert sich auf rd. 2.550 Einwohner<sup>13</sup>.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet des zu untersuchenden Getränkemarktes rd. 13.920 Einwohner.

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

**Abbildung 15: Einzugsgebiet des Planvorhabens**

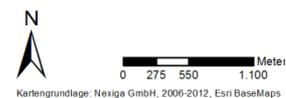


**Einzugsgebiet**

 Projektstandort

 Nahbereich

 Erweitertes Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung

<sup>13</sup> Die Ermittlung der Einwohnerzahlen erfolgte im Rückgriff auf die kleinräumigen Einwohnerzahlen auf Ebene der Straßenabschnitte (Nexiga 2016)

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 480 € für Getränke, gewichtet mit der stadtspezifischen 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 im Getränkesortiment 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. 6 Mio. € im Jahr für das Getränkesortiment zur Verfügung. Davon entfallen rd. 2 Mio. € auf den Nahbereich.

**Abbildung 16: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (Getränkessortiment)**

	Einwohner	Pro-Kopf-Kaufkraft	Kaufkraft
	abs.	in €	in Mio. €
Nördl. Kernstadt*	3.550	446	1,6
Geplante Wohngebiete	1.000	446	0,4
<b>Nahbereich gesamt</b>	<b>4.550</b>	<b>446</b>	<b>2,0</b>
Westliche. Kernstadt*	2.550	446	1,1
Pfalzdorf	6.817	446	3,0
<b>Erweitertes Einzugsgebiet</b>	<b>9.367</b>	<b>446</b>	<b>4,1</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>13.917</b>	<b>446</b>	<b>6,1</b>

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

## 7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

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

Die Umsatzerwartung des zu untersuchenden Getränkemarktes hängt zunächst von der Verkaufsflächen-größe 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 Getränkemarkt 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:

- Getränkeabholmärkte können im Bundesdurchschnitt einen Marktanteil von rd. 20 % erreichen.
- Innerhalb des Einzugsgebietes wird der diskutierte Getränkemarkt auf einen ausgeprägten Wettbewerb treffen. Denn mit den vorhandenen Getränkemarkten trinkgut (2x) und trink & spare sind bereits mehrere langjährig am Markt etablierte Anbieter dieser Betriebsform in Goch vorhanden. Hinzu kommen mehrere Lebensmittelmärkte, die Getränke als Randsortiment führen.
- Gemeinsam mit dem (geplanten) Aldi-Markt wird es sich bei dem hier diskutierten Getränkemarkt um einen attraktiven Nahversorgungsstandort handeln. Zugleich werden aber auch untergeordnet Wettbewerbsbeziehungen zu dem geplanten Aldi-Markt bestehen.
- Das Planvorhaben wird nur untergeordnet Umsätze außerhalb des Einzugsgebiets realisieren können, da keine frequenzstarken Umfeldnutzungen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte wird für den hier diskutierten Getränkemarkt im Nahbereich eine Kaufkraftbindung von rd. 22 % prognostiziert. Im erweiterten Einzugsgebiet wird dagegen die Marktabschöpfung mit durchschnittlich 8 % geringer ausfallen.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes sind am Standort nur untergeordnet zu erwarten. Insgesamt werden sich die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zukünftig auf rd. 0,1 Mio. € belaufen und somit rd. 10 % des zu erwartenden Umsatzes darstellen.

**Abbildung 17: Marktanteile des Planvorhabens im Getränkesegment**

Stadtteile	Kaufkraft- potenzial	Kaufkraftbin- dungsquote	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich	2,0	22	0,4	52
Erweitertes Einzugsgebiet	4,1	8	0,3	38
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6,1</b>	<b>13</b>	<b>0,7</b>	<b>90</b>
Diffuse Umsatzzuflüsse (Streuumsätze)	./.	./.	0,1	10
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>0,8</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Im Getränkesortiment wird somit eine Umsatzleistung von 0,8 Mio. € generiert; im Randsortiment (v.a. Grillkohle, Partyzubehör) wird ein Umsatz von max. 0,1 Mio. € prognostiziert. Damit ergibt sich für den diskutierten Getränkemarkt eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 0,9 Mio. € p.a.

**Abbildung 18: Umsatzerwartung des zu untersuchenden Getränkemarktes in Mio. €**

Sortiment	Getränkemarkt
	in Mio. €
Getränke	0,8
Sonstige Sortimente	0,1
<b>Summe</b>	<b>0,9</b>

Quelle: BBE-Berechnungen und -Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

Im Rückgriff auf die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 werden im Getränkesegment Raumleistungen in Größenordnung von rd. 1.400 – 1.800 €/ m<sup>2</sup> erreicht. Bezogen auf den Umsatz des hier diskutierten Getränkemarktes von 0,9 Mio. € lässt sich eine Verkaufsfläche von rd. 500 bis rd. 640 m<sup>2</sup> ermitteln.

## 8 Auswirkungsanalyse

### 8.1 Umverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Getränkeumsatz des hier diskutierten Getränkemarktes 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 des hier diskutierten Getränkemarktes 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 Ansiedlungsfall des zu untersuchenden Getränkemarktes eine Umsatzleistung von insgesamt maximal 0,9 Mio. € zu prognostizieren, wovon der Großteil (rd. 0,8 Mio. €) auf das Getränkesortiment entfallen wird.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich ausschließlich auf den im Getränkesortiment erzielten Umsatz in Höhe von 0,8 Mio. €.

Diesbezüglich 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 Getränkemarktes in erster Linie die systemgleichen Anbieter anzusehen sind. Aber auch Lebensmittelmärkte stehen im Wettbewerb zu den Getränkemarkten.
- 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 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.

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

Abbildung 19: Umverteilungseffekte im Getränkesortiment in Goch

Relevante Standorte	Umsatz			Umverteilung	
	Nahrungs- mittel	Getränke	Summe	Getränke	Bezogen auf Nahrungsmittel und Getränke
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
<i>Hauptzentrum Goch</i> <i>(v.a. Kaufland inkl. Getränkemarkt, Netto)</i>	13,6	1,9	15,5	0,4	3
<i>Nebenzentrum Pfalzdorf</i> <i>(v.a. Edeka)</i>	3,3	0,1	3,4	*)	*)
<i>Nahversorgungszentrum Klever Straße</i> <i>(v.a. Lidl, Rewe)</i>	11,6	0,4	12,0	*)	*)
Sonstige Lagen, davon:	29,0	4,7	33,7	*)	*)
<i>Kernstadt</i> <i>(v.a. Trinkgut (x2), trink&amp; spare, Netto, Lidl, E-Center (2x), Aldi)</i>	26,7	4,5	31,2	0,3	1
<i>Asperden (v.a. Netto)</i>	2,3	0,2	2,5	*)	*)
<b>Goch insgesamt</b>	<b>57,5</b>	<b>7,1</b>	<b>64,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1</b>
Diffuse Umverteilung	./.	./.	./.	0,1	./.
<b>Umverteilung insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>0,8</b>	<b>./.</b>

\*) marginal; < 0,05 Mio. € bzw. < 0,5 %  
Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Wie der Abbildung 19 zu entnehmen ist, wird der zu untersuchende Getränkemarkt den wesentlichen Umsatz durch Umsatzzumlenkungen innerhalb von Goch selbst generieren und somit überwiegend zu lokalen Umverlagerungen führen. Diese summieren sich auf insgesamt knapp 0,7 Mio. € und gehen mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 1 % des in den Sortimenten Nahrungsmittel und Getränke vorhandenen Umsatzes einher.

Von den Umsatzzumverteilungseffekten werden insbesondere die systemgleichen Wettbewerber in räumlicher Nähe betroffen sein.

Mit Zutritt eines weiteren **Getränkemarktes** wird sich die lokale Wettbewerbssituation in diesem nachfrage-seitig limitierten Marktsegment deutlich intensivieren und vor allem bei den systemgleichen Anbietern mit entsprechenden Umsatzeinbußen einhergehen. Hierbei werden das nur rd. 1,4 km südlich des Projektstandortes im Hauptzentrum gelegene Kaufland SB-Warenhaus und der dazugehörige Getränkemarkt die mit Abstand höchsten Umsatzzumverteilungen von rd. 0,4 Mio. € zu verzeichnen haben. Eine Betriebsgefährdung dieses als leistungsfähig zu bewertenden Anbieters ist – trotz hoher sortimentsbezogener Umverteilungsquoten - allerdings auszuschließen. Denn das Getränkesortiment macht nur geringe Umsatzanteile im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtumsatz des Kaufland SB-Warenhauses aus. Die sonstigen im Hauptzentrum ansässigen Anbieter werden kaum vom dem hier diskutierten Getränkemarkt tangiert.

Eine Umsatzgröße von rd. 0,3 Mio. € wird gegenüber den an dezentralen Standorten gelegenen Trinkgut-Filialen umverteilt. Im Ansiedlungsfall des hier diskutierten Getränkemarktes wird der Umsatz dieser Wettbewerber auf ein max. leicht unterdurchschnittliches Niveau sinken, eine Betriebsaufgabe einer der Wettbewerber ist allerdings auszuschließen.

Gegenüber den sowohl im Nebenzentrum Pfalzdorf als auch im Nahversorgungszentrum Klever Straße ansässigen Anbietern lassen sich nur marginale Umverteilungsquoten feststellen. Diese werden in erster Linie die Getränkeabteilungen der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte Edeka, Lidl und Rewe betreffen. Betriebsaufgaben lassen sich daraus nicht ableiten.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein geringer Umsatzanteil von max. 0,1 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.

## 8.2 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 möglichen Einzelhandelsentwicklung an der Pfalzdorfer Straße ist zu beachten, dass sich der Planstandort innerhalb eines - 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.“

Wie im Kapitel 3.2 ausgeführt, ist der hier zu untersuchende **Getränkemarkt** als Ergänzung der Nahversorgung zu bewerten. Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die in Goch gelegenen Getränkemarkte konzentrieren. Von den höchsten Umsatzumverteilungen wird der im Hauptzentrum von Goch gelegene Anbieter Kaufland inkl. Getränkemarkt betroffen sein. Eine Betriebsgefährdung dieses als leistungsfähig zu bewertenden Getränkemarktes ist - trotz z.T. hoher sortimentsbezogener Umverteilungsquoten - allerdings auszuschließen. Auch die sonstigen Getränkemarkte werden Umsatzverluste im Zuge der Projektrealisierung zu verzeichnen haben. Diese werden allerdings keine geschäftsfährdenden Dimensionen annehmen.

Auch die sonstigen Anbieter werden von dem zu untersuchenden Getränkemarkt nicht in ihrem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet, so dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der nur sehr geringen Umverlagerungen gegenüber Standorten außerhalb von Goch wird das Planvorhaben auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen keine negativen Auswirkungen entfalten.

**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. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird im Realisierungsfall des hier zu untersuchenden Getränkemarktes nicht beeinträchtigt.**

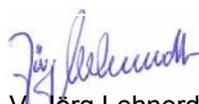
**Aufgrund der Lage innerhalb des planerisch gewollten zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Pfalzdorfer Straße) sowie des nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunktes ist der hier diskutierte Getränkemarkt auch mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Goch kompatibel. Ebenso entspricht der parallel im Rahmen einer separaten Auswirkungs-**

**analyse geprüfte Aldi-Markt der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes - die Nahversorgung sicherzustellen.**

Köln, im Juni 2018

**BBE Handelsberatung GmbH**

  
i. V. Anna Heynen

  
i. V. Jörg Lehnerdt