



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bahnhofstraße in Adenau als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag von Ralf Thon Vermietungen
Hamburg, 19.08.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bahnhofstraße in Adenau als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 25DLP3917

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag von

Ralf Thon Vermietungen

Blankenheimer Straße 18

53518 Adenau

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	5
3	Rahmendaten des Makrostandorts	7
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	7
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	8
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	10
4.1	Methodische Vorbemerkungen	10
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	10
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	12
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	13
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	15
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	15
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	19
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Adenau	20
5.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Im Broel	23
5.3	Weitere Planvorhaben	25
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	26

6.1	Abschöpfungs- und Umsatzprognose	26
6.2	Wirkungsprognose	29
6.2.1	Vorbemerkungen	29
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	30
7	Bewertung des Vorhabens	33
7.1	Zu den Bewertungskriterien	33
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung (Zentralitäts- und Kongruenzgebot)	35
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Nichtbeeinträchtigungsgebot)	36
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)	38
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	39
8	Fazit	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	3
Abbildung 2: Netto-Markt (Vorhabenstandort)	4
Abbildung 3: Ehemaliger Baumarkt direkt neben dem Vorhaben	4
Abbildung 4: Lage im Raum	7
Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	11
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	12
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	16
Abbildung 8: Edeka-Markt im ZVB Innenstadt Adenau	17
Abbildung 9: Rewe-Markt im ZVB Nahversorgung Im Broel	17
Abbildung 10: Lidl-Markt im ZVB Nahversorgung Im Broel	18
Abbildung 11: Aldi-Markt im ZVB Nahversorgung im Broel	18
Abbildung 12: Blick auf den Edeka-Markt (links) sowie das Kaufhaus Fabry (rechts)	21
Abbildung 13: Geschäftsbereich Am Markt	21
Abbildung 14: Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl im Nahversorgungszentrum Im Broel	24
Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Im Broel	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	5
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel	15
Tabelle 6: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	27
Tabelle 8: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung	28
Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel	32

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Bahnhofstraße 6 in Adenau ist die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von knapp 800 qm auf ca. 1.200 qm VKF geplant. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit rd. 400 qm. Der Markt überschreitet damit zudem die Schwelle der Großflächigkeit.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Adenau zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab waren damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP für Rheinland-Pfalz und dem Regionalplan für Mittelrhein-Westerwald.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung der Nutzungen in der näheren Umgebung;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens (Verkaufsflächen, Umsätze, Flächenproduktivitäten);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;

- **Vorhabenprognose** bezüglich der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zulasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; neben der raumordnerischen Prüfung stand damit v.a. die Frage im Fokus, ob die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**;
- **zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der Angebotssituation für Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Bahnhofstraße 6 im nördlichen Kernstadtbereich von Adenau.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Bahnhofstraße. Diese führt im weiteren Verlauf Richtung Süden als Hauptstraße (B 257) durch die gesamte Kernstadt von Adenau. Nördlich wird das Umland von Adenau bzw. das weitere Verbandsgemeindegebiet angebunden. An den ÖPNV ist der Standort über die

Haltestelle „Alter Bahnhof“ angebunden. Zudem ist der Standort aus den südlich gelegenen Wohnbereichen fußläufig gut zu erreichen.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut mit dem zu erweiternden Netto-Markt inklusive Stell- und Lagerflächen.

Das Standortumfeld ist geprägt durch weiteren Einzelhandel (u.a. E-Brück und Tedi) und Gewerbe. Direkt angrenzend an den Vorhabenstandort befinden sich die Gebäudereste des ehemaligen Baumarkts Kircher, der seit dem Brand im November 2024 nicht mehr in Betrieb ist. Östlich schließt sich der Friedhof an.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Adenau.



Abbildung 2: Netto-Markt (Vorhabenstandort)



Abbildung 3: Ehemaliger Baumarkt direkt neben dem Vorhaben

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des am Standort Bahnhofstraße ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters. Dabei soll die Verkaufsfläche von aktuell knapp 800 qm auf 1.200 qm erweitert werden. Die Erweiterung umfasst damit rd. 400 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Netto-Markts liegt auch nach der Erweiterung im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 20 % liegen, wovon etwa 10 % auf aperiodische Randsortimente¹ und 10 % auf periodische Randsortimente² entfallen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer/nahversorgungsrelevanter Bedarf	719	361	1.080
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	639	321	960
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf</i>	80	40	120
aperiodischer Bedarf	80	40	120
Gesamt	799	401	1.200

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit

¹ Nonfood II – Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

² Nonfood I – Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen.

einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.

- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter aber auch von Discountern ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.³ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

An der Bahnhofstraße 6 in Adenau ist die Erweiterung des Netto-Discounters von derzeit knapp 800 qm auf 1.200 qm geplant. Der sich im ZVB Innenstadt Adenau befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist von weiterem Einzelhandel umgeben.

³ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die Stadt Adenau liegt in der südlichen Ahreifel im Tal des Adenauer Bachs und ist dem rheinland-pfälzischen Landkreis Ahrweiler zugehörig. Zudem ist die Stadt auch Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde Adenau. Neben der Kernstadt umfasst das Stadtgebiet von Adenau noch den Stadtteil Breidscheid sowie die Wohnplätze Am Schwallenberg, Breidscheider Hof, Exmühle und Jagdhaus In der Leihwiese.

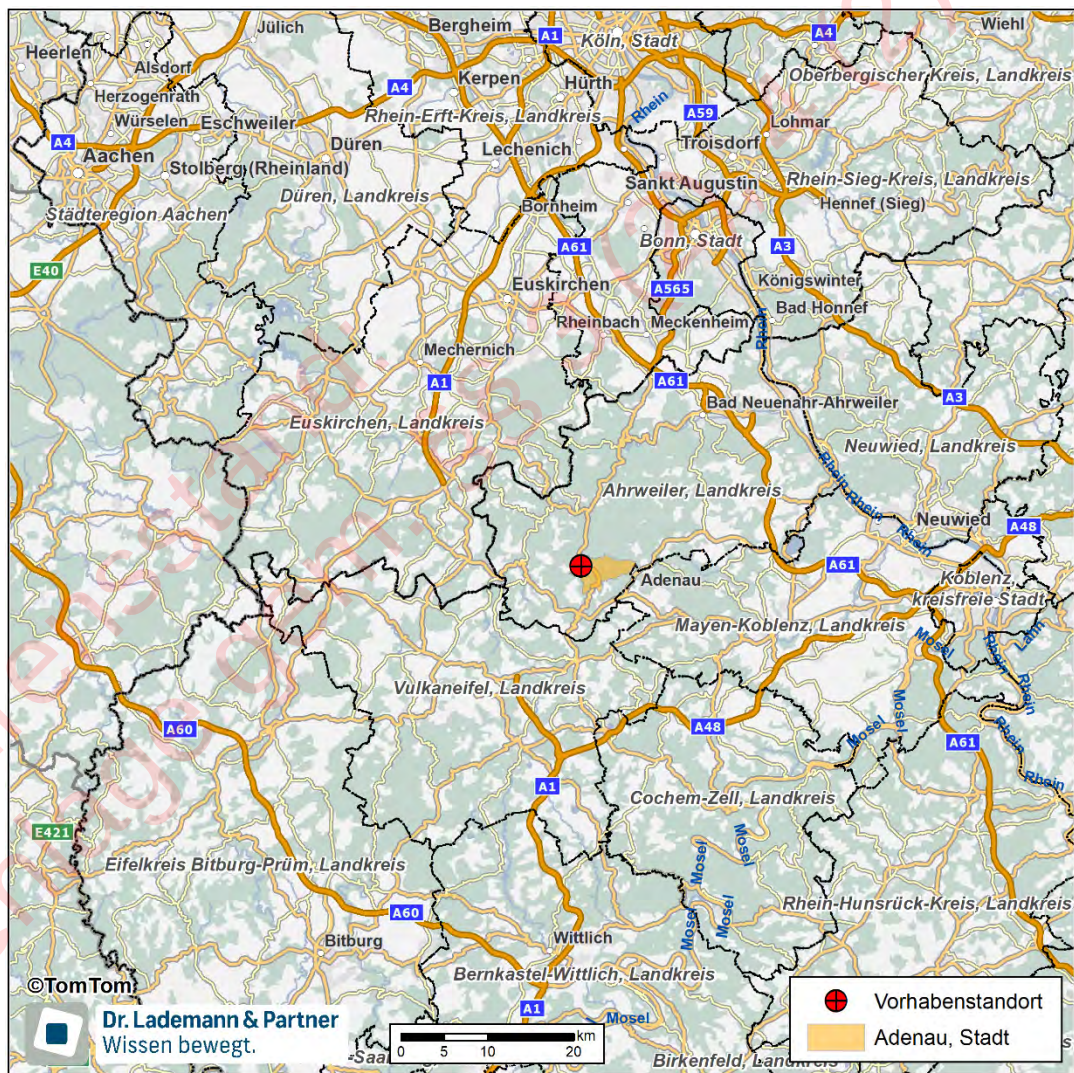


Abbildung 4: Lage im Raum

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Adenau weist aufgrund der Lage in der Hocheifel eine typische Mittelgebirgscharakteristik mit peripherer Prägung auf. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B 257 sowie im direkten Umfeld über die B 258 und B 412 für

den Individualverkehr gut erreichbar. Dies ist insbesondere für Pendler, Touristen sowie die Versorgung des lokalen Handels von Bedeutung. Gleichzeitig stellt die kurvenreiche Topografie eine infrastrukturelle Herausforderung dar, wie etwa die Erschließung neuer Baugebiete oder die Anbindung an überregionale Verkehrsnetze. So befindet sich die nächstgelegene Bundesautobahn (BAB 61) in rd. 27 km Entfernung.

Der Öffentliche Personennahverkehr ist zwar vorhanden, jedoch stark auf den regionalen Bedarf und den Schülerverkehr ausgerichtet, was die Mobilität ohne PKW einschränkt.

Vonseiten der Landesplanung⁴ ist die Stadt Adenau als ein verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum im ländlichen Raum gegenüber dem freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Bad Neuenahr-Ahrweiler ausgewiesen. Folglich ist Adenau dem Mittelbereich von Bad Neuenahr-Ahrweiler zugehörig. Der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald⁵ zugewiesene Nahbereich der Stadt Adenau umfasst das Gebiet der Verbandsgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit einer höherrangigen zentralörtlichen Funktion sind die Oberzentren Bonn in rd. 50 km nördlicher Entfernung sowie Koblenz in rd. 60 km östlicher Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Neuenahr-Ahrweiler (rd. 37 km), Mayen (rd. 30 km) und Daun (rd. 32 km). Als Grundzentren sind zudem Altenahr (rd. 20 km) und Kelberg (rd. 18 km) zu nennen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Adenau verlief seit 2020 mit einem jährlichen Rückgang um 0,2 % leicht negativ. Diese Entwicklung deckt sich auch mit der Verbandsgemeinde – hier fällt der Rückgang noch etwas stärker aus – sowie dem Landkreis Ahrweiler insgesamt. Im Gegensatz dazu konnte Rheinland-Pfalz insgesamt leichte Bevölkerungshinzugewinne verzeichnen.

Insgesamt lebten in Adenau Anfang 2025

rd. 2.940 Einwohner.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem 2008 (Teilfortschreibungen aus den Jahren 2013, 2015, 2017, 2023)

⁵ Vgl. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (1. Teilfortschreibung des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zum Kapitel 3.2 (Energiegewinnung und -versorgung) im Jahr 2024).

Einwohnerentwicklung in der Stadt Adenau im Vergleich

Stadt, Verbandsgemeinde, Landkreis, Land			+/- 20/25		Veränderung
	2020	2025	abs.	in %	p.a. in %
Adenau	2.971	2.939	-32	-1,1	-0,2
Verbandsgemeinde Adenau	13.125	12.864	-261	-2,0	-0,4
Landkreis Ahrweiler	130.086	129.297	-789	-0,6	-0,1
Rheinland-Pfalz	4.093.903	4.127.294	33.391	0,8	0,2

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Adenau kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁶ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Adenau daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 3.000 Einwohnern.

Auch im Umland ist insgesamt mit leicht wachsenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Adenau verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁷ von 93,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ahrweiler (100,1) sowie zum Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz (98,3) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Adenau ist raumordnerisch als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Verbandsgemeinde Adenau. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Adenau. Die unterdurchschnittliche Kaufkraft ist allerdings eher restriktiv zu bewerten, zählt aber in die Attraktivität discountorientierter Formate ein. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁶ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2025. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁷ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Adenau übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Netto ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird vor allem durch die Angebote in Adenau selbst geprägt. Hier sind mit Edeka in der Innenstadt sowie Rewe, Lidl und Aldi im ZVB Nahversorgung Im Broel wesentliche Wettbewerber verortet. Der ZVB Nahversorgung Im Broel wird die Nachfrage aus dem südöstlichen Umland „abfangen“ und somit das Einzugsgebiet einschränken. Im direkten Umland bzw. im übrigen Verbandsgemeindegebiet ist kein strukturprägender Nahversorger ansässig. In Weibern (Edeka, Lidl), Kelberg (Edeka, Lidl) und Ahrbrück (Penny) befinden sich die nächsten Wettbewerber. Die Entfernung ist allerdings bereits so groß, dass hier nicht davon auszugehen ist, dass signifikante Austauschbeziehungen im nahversorgungsrelevanten Bedarf bestehen. Die nächstgelegenen Netto-Märkte sind noch einmal deutlich weiter entfernt, sodass sich auch hieraus keine einzugsgebietsbeschränkenden Wirkungen ergeben.

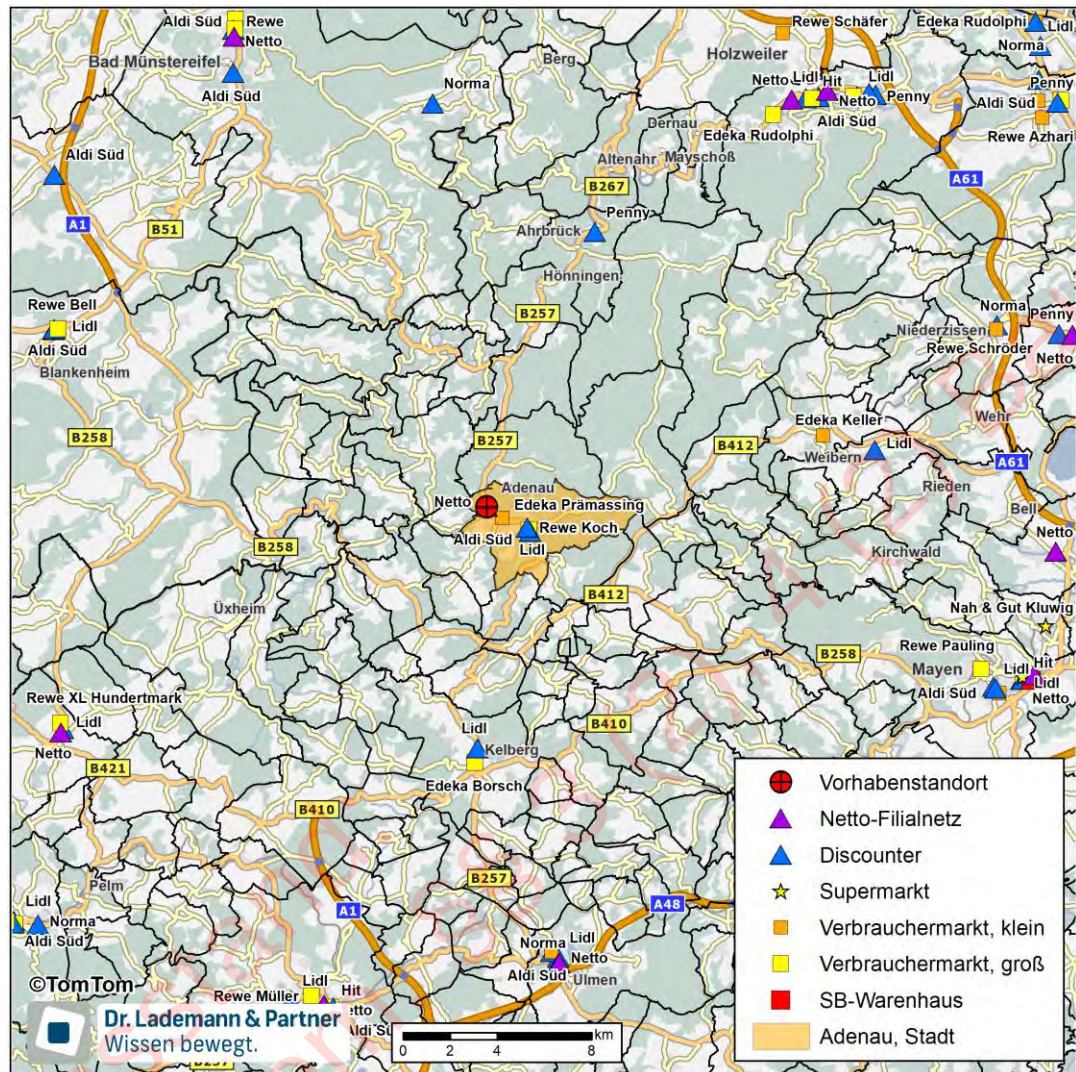


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität vor allem Richtung Nordwesten des Untersuchungsraums auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Südöstlich begrenzt der ZVB Nahversorgung Im Broel das Einzugsgebiet.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über große Teile der Verbandsgemeinde Adenau sowie die Gemeinde Hönningen⁸.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

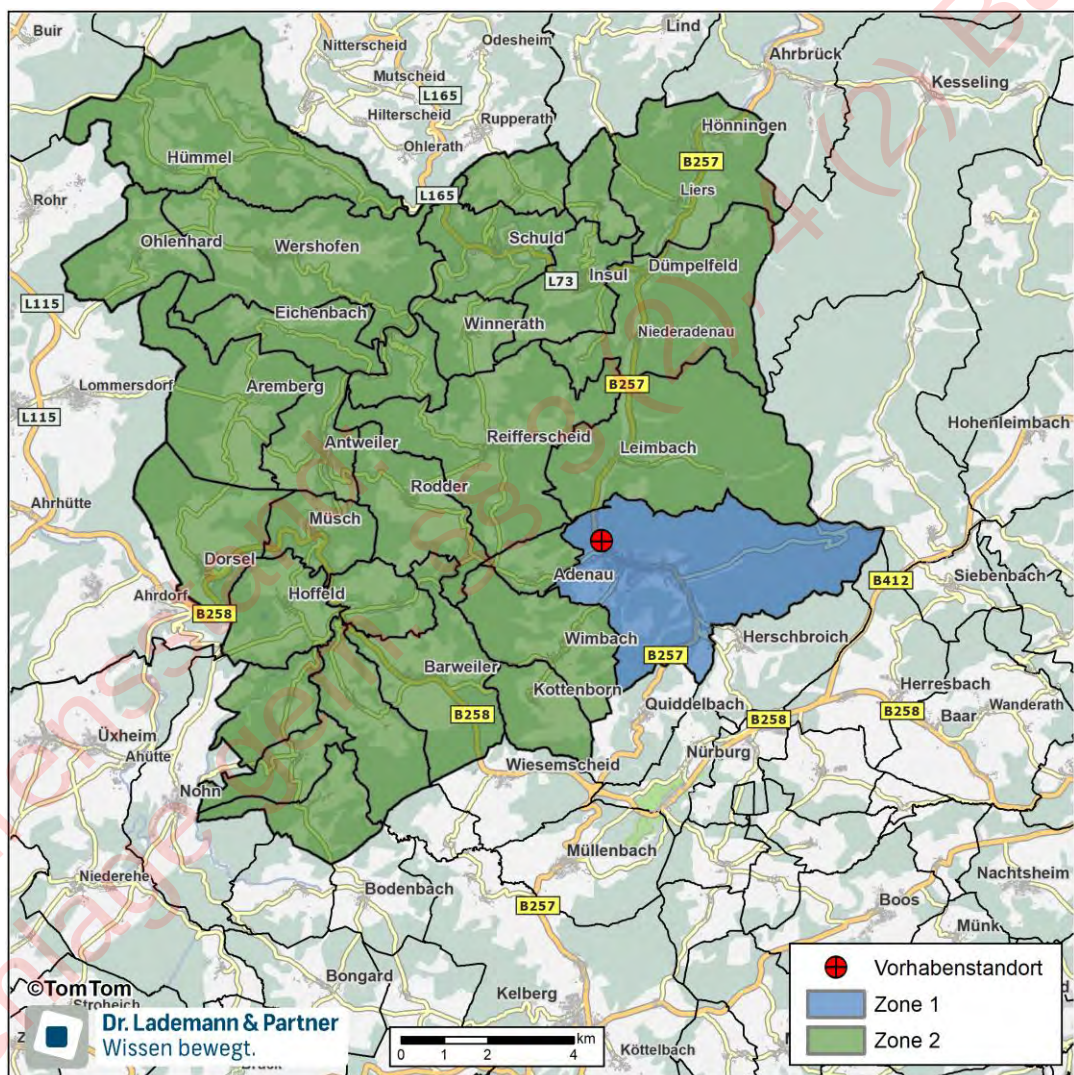


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

⁸ Dabei ist das Einzugsgebiet des Vorhabens kleiner als das Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Adenau insgesamt. Das Marktgebiet einer Stadt bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Die Ausstrahlung des Netto-Markts in Richtung Südosten ist dabei durch den ZVB Nahversorgung Im Broel begrenzt. Aus diesen Teilen des Marktgebiets ist nur von untergeordneten Streuumsätzen durch Netto auszugehen.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die Zone 1 umfasst das Stadtgebiet von Adenau. Zone 2 setzt sich aus den Verbandsgemeindemitgliedern Antweiler, Aremberg, Barweiler, Dankerath, Dorsel, Dümpelfeld, Eichenbach, Fuchshofen, Harscheid, Hoffeld, Honerath, Hümmel, Insul, Kottenborn, Leimbach, Meuspath, Müllenbach, Müsch, Nürburg, Ohlenhard, Pomster, Reifferscheid, Rodder, Schuld, Senscheid, Sierscheid, Trierscheid, Wershofen, Wimbach, Winnerath und Wirft sowie der Gemeinde Hönningen zusammen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.800 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet in 2027 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 12.900 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Adenau

Bereich	2025	2027
Zone 1	2.939	3.000
Zone 2	9.878	9.900
Einzugsgebiet	12.817	12.900

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁹ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁰ beträgt das Nachfragepotenzial für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 43,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 44,2 Mio. € (+0,3 Mio. €).

⁹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025.

¹⁰ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025: Nahrungs- und Genussmittel = 3.590 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Bereich	Nahrungs- und Genussmittel
Zone 1	9,9
Zone 2	34,3
Einzugsgebiet gesamt	44,2

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets Richtung Nordwesten auswirkt. Der ZVB Nahversorgung Im Broel begrenzt in Richtung Süden/Südosten das Einzugsgebiet. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 12.800 Personen und wird bis 2027 um rd. 100 Personen ansteigen. Das Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2027 um etwa 0,3 Mio. € auf rd. 44,2 Mio.€ ansteigen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens für das Segment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne periodische/apperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 7.180 qm.

Mit rd. 4.510 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den ZVB Nahversorgung Im Broel. Im ZVB Innenstadt Adenau sind rd. 1.980 qm vorhanden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Adenau	10	1.980	11,0
ZVB Nahversorgung Im Broel	6	4.510	27,6
Streulage	1	400	0,7
Zone 1	17	6.890	39,3
Zone 2	7	290	1,7
Einzugsgebiet gesamt	24	7.180	41,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Der **Brutto-Umsatz** beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 41,0 Mio. €.

Davon entfallen auf den Einzelhandel in der Stadt Adenau rd. 39,3 Mio. €. Die **durchschnittliche Flächenproduktivität¹¹** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.700 € je qm Verkaufsfläche.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

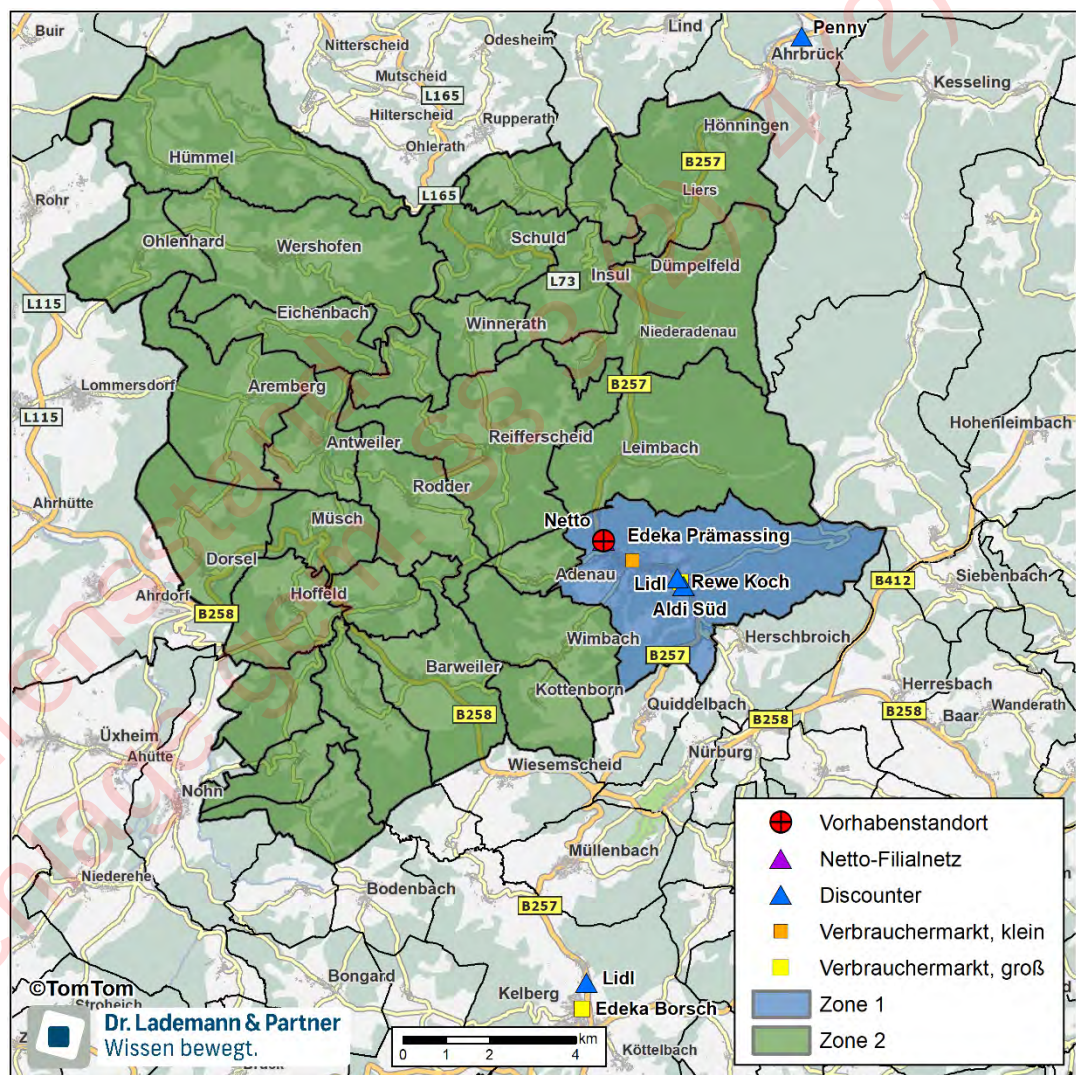


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

¹¹ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Neben dem hier zu prüfenden Netto-Discounter sind folgende strukturprägende Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet zu nennen:

- Edeka-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Adenau (Zone 1)
- Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Nahversorgung Im Broel (Zone 1)
- Aldi-Discounter im ZVB Nahversorgung Im Broel (Zone 1)
- Lidl-Discounter im ZVB Nahversorgung Im Broel (Zone 1)

In der Zone 2 sind keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe verortet.



Abbildung 8: Edeka-Markt im ZVB Innenstadt Adenau



Abbildung 9: Rewe-Markt im ZVB Nahversorgung Im Broel



Abbildung 10: Lidl-Markt im ZVB Nahversorgung im Broel



Abbildung 11: Aldi-Markt im ZVB Nahversorgung im Broel

Die Verkaufsflächendichte für das Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet beträgt rd. 560 qm/1.000 Einwohner und fällt damit überdurchschnittlich aus.¹² Dies deutet auf eine intensive Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass insbesondere der südlich gelegene ZVB

¹² Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 460 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Kleinflächen und Lebensmittelhandelswerk) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Nahversorgung Im Broel auch stärker Verbraucher im südlichen Verbandsgemeindegebiet erreichen kann, die nicht im Einzugsgebiet des hier geprüften Netto-Markts leben.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 93 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet per Saldo nur auf leichte Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets.¹³

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 7.180 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 41,0 Mio. € Umsatz generiert.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Gemäß den Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Adenau befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche definierte Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum:

- ZVB Innenstadt Adenau
- ZVB Nahversorgung Im Broel

¹³ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

Zentrenpass

5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Adenau

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Das Zentrum befindet sich zentral im Stadtgebiet von Adenau und erstreckt sich ausgehend vom Kreuzungsbereich Alte Poststraße im Südosten entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße in Richtung Nordwesten bis zum Netto-Markt. Ferner sind noch die Bereiche in der Kirchstraße sowie am Dr.-Creutz-Platz dem Zentrum zuzurechnen.

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion.

Städtebau/Umfeld

Kleinstadttypisches Straßenbild mit erhöhter städtebaulicher Qualität im Kernbereich; angrenzend an die Hauptlage schließen Wohnbebauungen an, welche in die Naturlandschaft der Eifel eingebettet sind; nordwestlich schließen zudem Gewerbebetriebe entlang der Straße Am Alten Wehr an.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Dichter Handelsbesatz von überwiegend inhabergeführten Geschäften im Kernbereich, welcher in den Randbereichen etwas auflockert; kaum Non-Food-Filialisten in der Innenstadt; nordwestlich zudem Ballung von Fachmärkten.

Branchen-Mix

Innenstadttypischer, breiter Branchenmix mit gewissen Schwerpunkten im kurz- und mittelfristigen Bedarf

Magnetbetriebe

Kaufhaus Fabry, Edeka, Netto, Tedi, NKD

Ergänzende Nutzungen

Breites Angebot aus Gastronomie, Dienstleister, Post, Banken, öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Tourist-Information).

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Kleingliedrige und heterogene Baustruktur mit unterschiedlicher Geschossigkeit: homogene Fachwerkstruktur im Bereich Am Markt; entlang der Hauptstraße wechseln sich teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit Nachkriegsbebauung ab; funktionale Bauten sind zudem im Bereich Kirchstraße (Rathaus, Edeka) anzutreffen; im nordwestlichen Bereich bestehen ferner einzelne Fachmarkt-Immobilien.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die B 257 ist das Hauptzentrum optimal mit dem PKW erreichbar; die ÖPNV-Anbindung wird zudem über mehrere Bushaltestellen gesichert.

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten der Kernstadt von Adenau überwiegend gegeben, wenngleich die Topografie der Eifel auch z.T. kurze Wege erschwert.

Stellplatzangebot

Kostenfreie Stellplätze im Bereich der Lebensmittelmärkte; zudem gibt es ein zentrales Parkhaus in der Wimbachstraße (Parkpalette Pferdemarkt); weitere Parkplätze befinden sich in direkter Randlage des Hauptzentrums.

Aufenthaltsqualitäten

Aufenthaltsqualitäten werden insbesondere im Bereich Am Markt erzeugt (Ballung gastronomischer Angebote mit Außenflächen sowie öffentliche Sitzbereiche); jedoch starke Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen der B 257.

Leerstandssituation

Gravierende Leerstandssituation über das gesamte Zentrum verteilt (32 % Leerstandsquote gemessen an der Anzahl der Betriebe).

Potenzialflächen

Leerstände sowie Areal des ehem. Baumarkts im nordwestlichen Bereich Am Alten Wehr.



Abbildung 12: Blick auf den Edeka-Markt (links) sowie das Kaufhaus Fabry (rechts)



Abbildung 13: Geschäftsbereich Am Markt

Die **Adenauer Innenstadt** präsentiert sich als funktionsfähiges Innenstadtzentrum in zentraler Lage in der Kernstadt Adenau. Wenngleich die Innenstadt über keine Fußgängerzone verfügt und damit vom Durchgangsverkehr belastet wird, weist die Innenstadt eine erhöhte städtebauliche und stadträumliche Qualität auf, wozu der Marktplatz einen großen Beitrag leistet.

Die Innenstadt von Adenau zeichnet sich durch ein **vielfältiges Einzelhandelsangebot** mit insgesamt 40 Einzelhandelsbetrieben aus, welche auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.260 qm einen Umsatz von rd. 26,9 Mio. € erwirtschaften. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.980 qm etwa 11,0 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots liegt dabei mit 46 % auf dem mittelfristigen Bedarf. Dabei sticht insbesondere der große Verkaufsflächenanteil (rd. 25 %) im Bereich Bekleidung/ Wäsche hervor. Als Frequenzbringer im mittelfristigen Bedarf fungiert insbesondere das Kaufhaus Fabry. Im periodischen Bedarfsbereich sichern vor allem die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka und **Netto (=Vorhabenmarkt)** das Angebot. Neben dem Einzelhandel sorgen eine Vielzahl von Komplementärnutzungen für eine hohe Multifunktionalität und generieren zusätzliche Besuchsanlässe. Dennoch muss die hohe Leerstandsquote von 32 % gemessen an der

Anzahl der Betriebe als sehr kritisch eingestuft werden. Folgerichtig hat sich die Stadt Adenau für das Förderprogramm Innenstadt-Impulse beworben.

Die Innenstadt von Adenau stellt innerhalb des Einzelhandelsgefüges den wichtigsten Einzelhandelsstandort dar, welcher zukünftig hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion nachhaltig zu sichern und aufzuwerten ist.

Verfahrensstand: §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Offenlage gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Zentrenpass

5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Im Broel

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Das Zentrum befindet sich im östlichen Kernstadtbereich von Adenau an der Grenze zum Stadtteil Breidscheid. Die Abgrenzung erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße/Trierer Straße ausgehend von der Breidscheider Brücke im Süden bis zum Standort des Lidl-Markts im Norden.

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

Städtebau/Umfeld

Städtebauliche integrierte Lage im östlichen Kernstadtgebiet von Adenau; neben Wohnnutzungen befinden sich im Umfeld noch Gewerbebetriebe in der Straße Im Broel; zudem verläuft ein Teil der Nordschleife am Standort vorbei (inkl. Zuschauerbereich).

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Schwerpunkt liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich; die flächenseitig größten Betriebe stellen die drei strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe, Lidl und Aldi dar; hinzu kommen noch ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, ein Tankstellen-Shop sowie ein Fahrradgeschäft.

Branchen-Mix

Starker Fokus auf den kurzfristigen Bedarf; Ergänzung durch einen Fahrradladen.

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Lidl

Ergänzende Nutzungen

Geringe Anzahl komplementärer Nutzungen; lediglich ein Fitnessstudio sowie eine Pizzeria sind am Standort vorhanden.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Funktionale Immobilien in aufgelockerter Bauweise mit einer jeweils eigenen vorgelagerten Stellplatzanlage sowie vereinzelte Einfamilienhäuser; Lidl verfügt über einen zu Beginn des Jahres 2025 eröffneten Neubau; auch Aldi hat sich neu aufgestellt.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die B 257 sowie die L 10 ist der zentrale Versorgungsbereich optimal mit dem PKW erreichbar; die ÖPNV-Anbindung wird zudem über zwei Bushaltestellen gesichert.

Fußläufige Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit und per Rad aus dem südlichen Kernstadtgebiet von Adenau sowie dem Stadtteil Breidscheid gegeben.

Stellplatzangebot

Ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot ist den Fachmärkten vorgelagert.

Aufenthaltsqualitäten

Funktionale Gestaltung des Standorts; keine Aufenthaltsqualitäten ausgeprägt.

Leerstandssituation

Lediglich ein Leerstand, welcher jedoch durch einen Drogeriemarkt nachgenutzt werden soll.

Potenzialflächen und Planvorhaben

In den derzeitigen Leerstand soll zukünftig ein Rossmann-Drogeriemarkt einziehen; ferner plant auch Rewe eine Zusammenlegung seiner aktuell getrennten Immobilien (Rewe-Verbrauchermarkt & Rewe-Getränkemarkt); langfristig könnte auch das Autohaus im südlichen Bereich als Potenzialfläche dienen.



Abbildung 14: Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl im Nahversorgungszentrum Im Broel



Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Im Broel

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Im Broel sichert als etabliertes Nahversorgungszentrum insbesondere die Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Adenau als auch der Verbandsgemeinde Adenau in einer verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage. Insgesamt wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.350 qm ein Umsatz von rd. 30,8 Mio. € generiert. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.500 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 27,6 Mio. € Umsatz erwirtschaftet.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs und wird im Wesentlichen durch die drei strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Rewe, Lidl und Aldi gewährleistet. Während sich Lidl und Aldi in jüngster Vergangenheit modern und zeitgemäß aufgestellt haben, steht eine Modernisierung (inkl. Neubau) des Rewe-Markts weiterhin zu Diskussion. Darüber hinaus ergänzen noch eine Bäckerei, ein Tankstellen-Shop sowie ein Fahrradgeschäft das Einzelhandelsangebot. Als komplementäre Nutzungen sind zudem ein Fitnessstudio sowie eine Pizzeria aufzuführen. Perspektivisch ist ferner die Verlagerung des Rossmann-Drogeriefachmarkts aus der Innenstadt an den Standort vorgesehen, was zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung beitragen wird.

Der ZVB Nahversorgung Im Broel übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde Adenau und trägt mit seiner Angebotsstruktur zudem zur Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Adenau bei.

5.3 Weitere Planvorhaben

Es ist geplant, den ehemaligen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 765 qm im NVZ Im Broel durch einen Rossmann-Drogeriefachmarkt nachzunutzen. Dieser würde im Zuge des Vorhabens seinen Standort in der Innenstadt von Adenau (Hauptstraße 64) aufgrund der dort immobilienseitig nicht vorhandenen Erweiterungspotenziale aufgeben.

Außerdem plant Rewe im NVZ Im Broel die Zusammenlegung des Verbrauchermarkts und des Getränkemarkts zu einer Funktionseinheit.

Die beiden Planungen werden einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung leisten. Gleichzeitig trifft das Netto-Vorhaben auf eine gestärkte Umsatzbasis, was die rechnerischen Umverteilungswirkungen des Netto-Vorhabens tendenziell abmildert. Umgekehrt werden die Planungen im ZVB Nahversorgung Im Broel durch das hier geprüfte Netto-Vorhaben in der Innenstadt nicht infrage gestellt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Abschöpfungs- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet die Abschöpfungsquote den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt eine Abschöpfungsquote im Einzugsgebiet im Segment Nahrungs- und Genussmittel von etwa 10 % erreichen wird. In der Zone 1 liegt diese bei rd. 15 %, in der Zone 2 sind etwa 9 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁴ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,0 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5,1 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

¹⁴ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur des Netto-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* ¹⁵	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1	9,9	15%	1,4
Abschöpfung Zone 2	34,3	9%	3,2
Randsortimente (15 %)			0,8
Gesamt ohne Streuumsätze			5,4
Streuumsätze (10 %)			0,6
Gesamt			6,0
Flächenproduktivität in € je qm			5.000

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 6: Umsatzstruktur des Netto-Markts nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* ¹⁵	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1	9,7	10%	1,0
Abschöpfung Zone 2	34,2	6%	2,1
Randsortimente (15 %)			0,5
Gesamt ohne Streuumsätze			3,6
Streuumsätze (10 %)			0,4
Gesamt			4,0
Flächenproduktivität in € je qm			5.000

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs¹⁵ (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 2,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

¹⁵ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenvergrößerung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Die mit dem Vorhaben verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt. Unter Worst-Case-Gesichtspunkten haben wir kein Absinken der Flächenleistung durch die Erweiterung unterstellt. Faktisch wird diese gleichwohl tendenziell zurückgehen.

Abschöpfungs- und Umsatzzuwachs des Netto-Markts im Einzugsgebiet

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* Abschöpfungsleistung	Erhöhung der Abschöpfungsleistung	Umsatzzuwachs in Mio. €
Zone 1	9,9	5%	0,5
Zone 2	34,3	3%	1,1
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel			1,5
Randsortimente			0,3
Gesamt ohne Streuumsätze			1,8
Streuumsätze (10 %)			0,2
Gesamt			2,0

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 8: Umsatzzuwachs des Netto-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 10 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen und Randsortimenten, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,0 Mio. €, wovon mit rd. 5,1 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Der durch das Vorhaben generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf insgesamt rd. 1,7 Mio. € (davon rd. 1,5 Mio. € mit Kunden aus dem Einzugsgebiet).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Im nächsten Schritt ist der Bestandsumsatz von Netto vom Umsatz im ZVB Innenstadt abzuziehen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.
- Die in der Zone 1 des Einzugsgebiets (=Adenau) vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen

Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverstärkend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.¹⁶

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatsumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatsumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.¹⁷

Im Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf) werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Abschöpfungszuwächse verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Zuwächse der Abschöpfungsquote und damit auch die Umsatsumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatsumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatsumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von insgesamt rd. 41,0 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2027 um rd. 0,2 Mio. € ansteigen. Da der zu erweiternde Netto-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Netto in Höhe von rd. 3,4 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen

¹⁶ Dieser Effekt wird wirkungsverstärkend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

¹⁷ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

abzuziehen. Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2027 auf rd. 37,8 Mio. € (ohne Randsortimente und ohne Netto).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von gut 1,5 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,2 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu binden (knapp 1,1 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb (bzw. der Zone 2) zugeflossen sind (rd. 1,0 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel knapp 1,5 Mio. €. Stellt man diesen dem sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von rd. 37,8 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 4 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Nahversorgung Im Broel am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 4 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. In den Streulagen der Zone 1 sowie in der Zone 2 liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<0,1 Mio. €).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Adenau - Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Innenstadt Adenau	ZVB Nahversorgung Im Broel	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	10,98	27,58	0,72	39,28	1,71	40,98
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,03	0,15	0,00	0,17	0,00	0,18
abzgl. Bestandsumsatz Netto	-3,39	0,00	0,00	-3,39	0,00	-3,39
Umsatz vor Ort (2027)	7,61	27,73	0,72	36,06	1,71	37,77
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,07	0,39	0,00	0,47	1,07	1,54
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	-0,04	0,00	-0,05	-1,03	-1,07
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,15	0,86	0,01	1,03	0,00	1,03
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,22	1,22	0,01	1,45	0,04	1,49
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	2,9%	4,4%	k.A.*	4,0%	k.A.*	3,9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet induzierten Umsatzrückgänge bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in den benachbarten Grundzentren Kelberg oder Altenahr) betragen per saldo knapp 0,05 Mio. € und liegen damit unter der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle von rd. 0,1 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal gut 4 % prospektiv für den ZVB Nahversorgung Im Broel zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Netto-Vorhaben in Bahnhofstraße in der Stadt Adenau mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Rheinland-Pfalz¹⁸ und der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald¹⁹ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des geprüften Vorhabens von Bedeutung:

Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz (nur relevante Ziele/Grundsätze aufgelistet)

LEP IV – G 56: Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

LEP IV – Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

LEP IV – Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

LEP IV – Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und

¹⁸ Vgl. Rheinland-Pfalz Ministerium des Innern und für Sport, Landes-Entwicklungs-Programm (LEP IV) 2008.

¹⁹ Vgl. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017.

Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nicht-beeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan greift die Kriterien aus dem LEP auf und ergänzt durch weitere Grundsätze:

G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39 Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42 In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Vorgaben des BauGB war neben den bereits angesprochenen Belangen zu bewerten, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung bzw. deren Entwicklungsperspektiven mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Adenau (Entwurf) zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung (Zentralitäts- und Kongruenzgebot)

Das „Zentralitätsgebot“ sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig.

Die Stadt Adenau ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben als (verpflichtend kooperierendes) Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Nach dem raumordnungsrechtlichen „Kongruenzgebot“ aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen. Die Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Funktion erfüllen kann. Das „Kongruenzgebot“ ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung. Dabei trägt es auch den veränderten Ansprüchen der Verbraucher an eine moderne Nahversorgung Rechnung.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Adenau und weite Teile des Verbandsgemeindegebiets und dient insbesondere der Eigenversorgung der Bevölkerung innerhalb der Verbandsgemeinde (lediglich Hönningen gehört nicht zur Verbandsgemeinde), für die Versorgungsaufgaben übernommen werden sollen. Das Vorhaben wird somit nahezu vollständig durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Hinzu kommen lediglich rd. 10 % räumlich nicht eindeutig zuordenbare Streuumsätze. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung und zahlt in das Ziel der Sicherung der qualifizierten Nahversorgung eines Wohnbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs ein.

Das Erweiterungsvorhaben eines Netto-Markts mit rd. 1.200 qm in der Stadt Adenau steht mit den Anforderungen des Zentralitäts- und Kongruenzgebots vollständig im Einklang.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Nichtbeeinträchtigungsgebot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden. Auch diese soll nicht mehr als unwesentlich durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig mehr als unwesentliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt knapp 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Bezogen auf den ZVB Innenstadt Adenau werden Umverteilungsquoten von rd. 3 % ausgelöst. Dies betrifft in erster Linie den ebenfalls dort ansässigen Edeka-Markt. Dieser ist jedoch stabil und leistungsfähig aufgestellt und steht als Vollversorger nur bedingt mit dem Discounter im direkten Wettbewerb. Hinzu kommt, dass er zentral im ZVB liegt und von Agglomerationseffekten profitieren kann. An dieser Stelle sei zudem darauf hingewiesen, dass eine Schädigung des ZVB Innenstadt Adenau allein auch schon deshalb ausgeschlossen werden kann, weil sich der Vorhabenstandort selbst innerhalb des Zentrums befindet. Schädliche Auswirkungen würden eine räumliche Distanz zum Zentrum voraussetzen, die zu einem Kaufkraftabfluss aus dem Zentrum herausführen würde. Einen Konkurrenzschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sieht das Baurecht nicht vor (siehe hierzu u.a. auch VG Schwerin, Urteil vom 18.06.2015 – 2 A 733/14). So wird die Erweiterung des Netto-Markts trotz der (leichten) Umsatzrückgänge bei den Bestandsbetrieben letztendlich dazu beitragen, sowohl die Leistungs- als auch Funktionsfähigkeit des Zentrums auszubauen und langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Vorhinein auszuschließen, sind aber bezogen auf die Bestandsbetriebe in der Rathenower Innenstadt auch nicht zu erwarten.

Für den ZVB Nahversorgung Im Broel ergeben sich Umverteilungswirkungen im Bereich von rd. 4 %. Hier sind mit Rewe, Lidl und Aldi mehrere Wettbewerber vertreten. Diese sind insgesamt stabil aufgestellt. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Betriebe verstärkt die Kunden aus dem südöstlichen Verbandsgemeindegebiet ansprechen, während der Vorhabenstandort seine Kundschaft tendenziell eher aus dem nordwestlichen Verbandsgemeindegebiet generiert. Insofern überschneiden sich die (Kern-) Einzugsbereiche nicht vollständig. Darüber hinaus bestehen für den Standort ebenfalls Einzelhandelsplanungen. Die geplante Verlagerung des Rossmann-Drogeriemarkts an den Standort und die Zusammenlegung bei Rewe (Verbraucher- und Getränkemarkt) werden den Standort weiter stärken. Damit trifft das Netto-Vorhaben auf eine gestärkte Umsatzbasis, was die rechnerischen Umverteilungswirkungen durch die Erweiterung tendenziell abmildert. Insofern ist hier nicht mit einer Aufgabe eines der Betriebe und in der Folge einer Störung im Nahversorgungsgefüge zu rechnen.

An den übrigen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass Umverteilungswirkungen nicht nachgewiesen werden können. Hier sind auch keine strukturprägenden Nahversorger ansässig.

Auch bezogen auf Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets von Netto (z.B. in Kelberg oder Altenahr) sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen unter der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegen werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Damit ist sowohl das städtebauliche als auch das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot erfüllt.

Im Bereich der ergänzenden periodischen/aperiodischen Sortimente (jeweils ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) wurde vor dem Hintergrund der geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird das Vorhaben damit gerecht. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative und quantitative Aufwertung bzw. Gewährleistung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot)

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Rheinland-Pfalz sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen und damit im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde, v.a. Innenstädten, zulässig. Darüber hinaus ist eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu Wohnsiedlungsgebieten erforderlich (städttebauliches Integrationsgebot).

Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Adenau. Insofern ist das Vorhaben städtebaulich integriert. Über die südlich gelegenen

Wohnbereiche ist auch eine räumliche und funktionale Verbindung zu Wohnsiedlungsgebieten gegeben.

Das Erweiterungsvorhaben eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 qm ist dem ZVB Innenstadt Adenau zugeordnet und entspricht somit dem Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Adenau (Entwurf Juni 2025) heißt es zu nahversorgungsrelevanten Vorhaben:

Ansiedlungsleitsatz I: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen

Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment im ZVB Innenstadt anzusiedeln.

Nachgeordnet ist zu empfehlen: Absicherung/Erweiterung und Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im NVZ Im Broel.

In sonstigen integrierten Lagen nur unter der Voraussetzung: Sie dienen der Nahversorgung der in ihrem Nahbereich vorhandenen Wohnbevölkerung und lassen keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten.

Vor dem Hintergrund der Gefahr einer Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in nicht-integrierten Lagen auszuschließen. Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrelevanten Einzelhandel freizuhalten.

Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB Innenstadt Adenau und erfüllt somit die Anforderungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vollständig. Der Standort ist konzeptionell richtig verortet, das Vorhaben stärkt die Innenstadt.

Konkret heißt es im Konzept zum Vorhaben:

Das Vorhaben fügt sich konzeptionell in die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein und erfüllt mit seinem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment die Ansiedlungsregel I. Auch im Zusammenspiel mit den übrigen Planvorhaben ordnet es sich in den Entwicklungsrahmen für den kurzfristigen Bedarfsbereich ein. Es trägt dabei zur Zukunftsfähigkeit eines für die Innenstadt wesentlichen Magnetbetriebs bei und hilft, den Kundenansprüchen an einen modernen Markt gerecht zu werden.

Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Adenau (Entwurf 2025) vollständig kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In der Bahnhofstraße in Adenau ist die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von aktuell knapp 800 qm auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche geplant. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Rheinland-Pfalz zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der perspektivisch positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Adenau.
- Auf einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 7.180 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 41,0 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2027 rd. 12.900 Personen. Das Nachfragepotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 44,2 Mio. € ansteigen.
- Für das Vorhaben ist nach der Erweiterung einer prospektiven Abschöpfung innerhalb seines Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 10 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Randsortimenten und Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,0 Mio. €, davon rd. 5,1 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das entspricht einem Zuwachs von rd. 2,0 Mio. €, davon rd. 1,7 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets bei rd. 4 %. Diese werden v.a. im ZVB Nahversorgung Im Broel erreicht, im ZVB Innenstadt Adenau sind etwa 3 % Umsatzrückgang zu erwarten. An den übrigen Standorten innerhalb des Einzugsgebiets liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €. Das gleiche gilt für Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in den Grundzentren Kelberg und Altenahr).
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird das Vorhaben damit gerecht. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative und quantitative Aufwertung

der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

- Das Vorhaben steht mit den raumordnerischen Bestimmungen (Nichtbeeinträchtigungsgebot, Zentralitätsgebot, Integrationsgebot) vollständig im Einklang. Das Vorhaben dient überwiegend der Eigenversorgung innerhalb der Verbandsgemeinde Adenau und zählt in das Ziel der Stärkung der qualifizierten Nahversorgung eines Wohnbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs ein.
- Auch mit dem Entwurf des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2025 steht das Vorhaben vollständig im Einklang.

Hamburg, August 2025

Ulrike Rehr

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH