Anlage 7

BBE Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt – Planungsabteilung
Frau Witzel
Postfach
56562 Neuwied

Datum	E-Mail	Sekretariat
06.11.2018	schmidt-illguth@bbe.de freuen@bbe.de	Helma Dupré
Ihre Ansprechpartner	**Telefon**	**E-Mail**
Rainer Schmidt-Illguth Claus Freuen	+49 221 789 41 160	dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

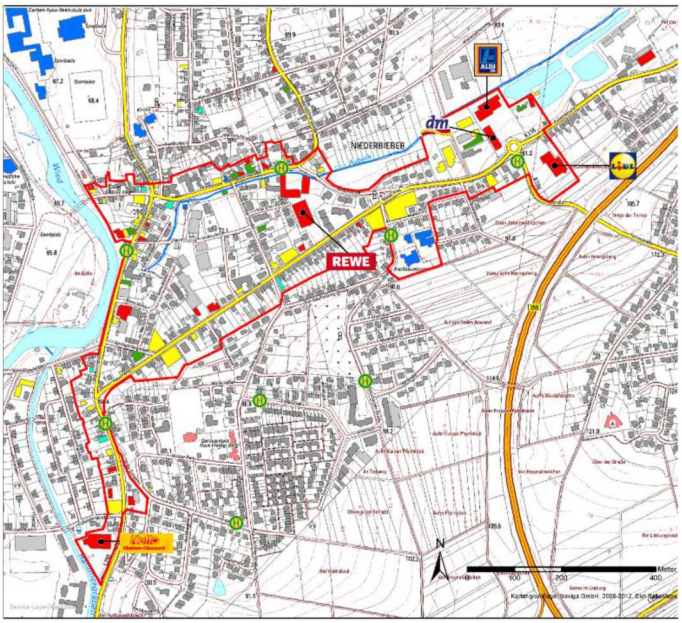
München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt

Ergänzende Stellungnahme: Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft; Schreiben vom 15.10.2018

Sehr geehrte Frau Witzel,

zunächst ist festzuhalten, dass die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Neuwied-Niederbieber von der Planungsgemeinschaft „akzeptiert werden [kann]."

Vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Niederbieber



Quelle: eigene Darstellung

Um die Zielkompatibilität mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) allerdings vollständig überprüfen zu können, fordert die Planungsgemeinschaft zudem „eine Liste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente“.[1]

Darüber hinaus bedürfe es „einer hierarchischen Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches, aus dem sich der sortimentsabhängige Versorgungsauftrag und der zulässige Einzugsbereich ergebe.“

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1) Definition einer örtlichen Sortimentsliste

Der konkrete Planungsfall sieht die Erweiterung des langjährig in Neuwied-Niederbieber ansässigen Lidl-Lebensmittelmarktes vor, der sowohl hinsichtlich der belegten Verkaufsflächen als auch dem erwirtschafteten Umsatz seinen Angebotsschwerpunkt eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Drogeriewaren“ aufweist. Bei den sonstigen Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren als Angebote des Grundbedarfs auch in Neuwied-Niederbieber den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind. Für Neuwied-Niederbieber gilt zudem, dass von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch hohe frequenzerzeugende Wirkungen im zentralen Versorgungsbereich ausgehen. So sind die ortsansässigen Lebensmittelmärkte sowie der ebenfalls vorhandene Drogeriemarkt als wichtige Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten. Insofern weisen nahversorgungsrelevante Waren für Neuwied-Niederbieber auch eine hohe Zentrenrelevanz auf.

Darüber hinaus gehören auch pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren) zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund ebenfalls als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. Die beiden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Neuwied-Niederbieber[2] ansässigen Apotheken bestätigen zugleich die Zentrenrelevanz für das Ortszentrum.

Damit weisen die nahversorgungsrelevanten Warenangebote in Neuwied-Niederbieber auch eine hohe Zentrenrelevanz auf und sind daher zugleich den „innenstadtrelevanten Sortimenten“ i.S. d. LEP IV zuzuordnen.

Nachfolgend erfolgt eine differenzierende Darstellung der einzelnen nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warengruppen, deren Bezeichnung sich auf der

[1] In Z 58 heißt es diesbezüglich: „Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

[2] Linden-Apotheke/ Aubachstraße sowie Post-Apotheke/ Wiedbachstraße

vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) stützt.

Definition nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Sortimente für Neuwied-Niederbieber

WZ	Bezeichnung
Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente	
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Quelle: eigene Darstellung

Die Definition einer umfassenden Sortimentsliste innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente mit ausschließlichem Stadtteilbezug ist ohne differenzierte Erfassung einzelner Sortimente in den sonstigen Zentren der Stadt Neuwied – insbesondere der Innenstadt als wesentlichem Einkaufsziel – nicht möglich. Denn vor allem in den nicht täglich nachgefragten Warengruppen, die in der Regel mit größeren Versorgungsradien einhergehen[3], können nach ihrer Innenstadt- bzw. Nicht-Innenstadtrelevanz nur auf Basis einer gesamtstädtischen Erfassung des Einzelhandels differenziert werden.

Mit Blick auf das Lidl-Erweiterungsvorhaben ist aber festzuhalten, dass die vom Lebensmittelmarkt angebotenen Kernsortimente – unabhängig von der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation – unzweifelhaft den nahversorgungsrelevanten und damit gleichzeitig innenstadtrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind.

2) Zentrenhierarchie und Versorgungsfunktion

Im Hinblick auf die vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen, deren Angebotsschwerpunkt eindeutig in den Sortimenten des täglichen Bedarfes auszumachen ist[4], erfüllt der zentrale Versorgungsbereich in Neuwied-Niederbieber im Wesentlichen eine ergänzende Versorgungsfunktion für die im nördlichen Stadtgebiet von Neuwied lebende Bevölkerung auf Ebene der Grundversorgung.

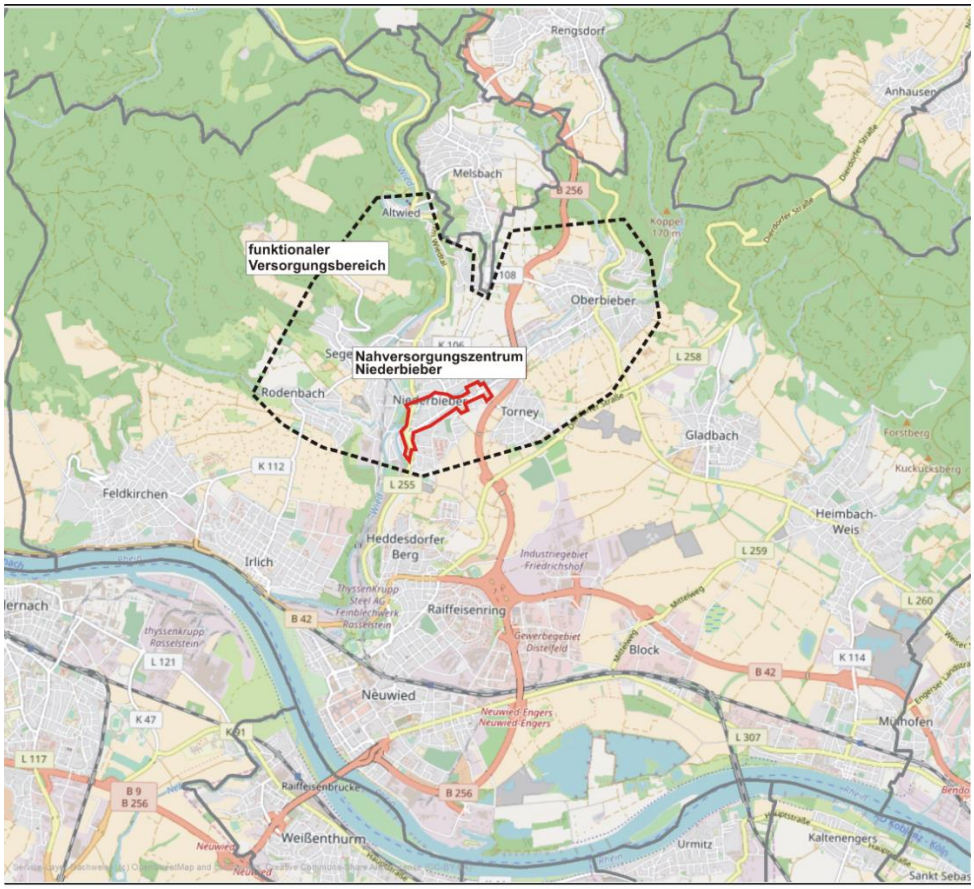
[3] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Möbel).

[4] Die mit Abstand größten Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Rewe/ Rewe Getränke, Aldi, Lidl, Netto und dm, auf die sich der Großteil der vorhandenen Verkaufsfläche vereint.

Auch unter Berücksichtigung der sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet – u.a. im Kernstadtbereich, in Heimbach-Weis, in Irlich sowie in Engers – ist der zentrale Versorgungsbereich in Neuwied-Niederbieber als Nahversorgungszentrum einzustufen.

Als solches übernimmt er wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die rd. 15.000 Einwohner, die in den im nördlichen Stadtgebiet von Neuwied gelegenen Ortslagen Altwied, Niederbieber, Oberbieber, Torney, Segendorf und Rodenbach leben. Denn für diese städtischen Teilräume stellen die in Neuwied-Niederbieber vorhandenen Angebotsstrukturen den nächstgelegenen und gut zu erreichenden Nahversorgungsstandort dar.

Funktionaler Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums



Quelle: eigene Darstellung

Damit ist der funktional zugewiesene Nahbereich auf Neuwieder Stadtgebiet deckungsgleich mit dem in der BBE-Auswirkungsanalyse dargestellten Einzugsgebiet des geprüften Lidl-Marktes.[5]

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen gedient zu haben. Selbstverständlich stehen Ihnen die Unterzeichner für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Claus Freuen
Senior Consultant

i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln

[5] Vgl. BBE-Auswirkungsanalyse (04/2018); S. 23