

# Auswirkungsanalyse

## zur geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg

---

für die  
Dirk Rossmann Immobiliengruppe GmbH  
Isernhägener Straße 16  
30938 Burgwedel

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung .....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise .....	5
2	Marktsituation im Drogeriewareneinzelhandel.....	6
3	Standortseitige Aspekte.....	9
3.1	Makrostandort.....	9
3.2	Mikrostandort.....	12
4	Wettbewerbssituation .....	15
4.1	Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Stadt Isselburg.....	17
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen.....	20
4.3	Fazit der Wettbewerbsanalyse .....	21
5	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial .....	23
6	Auswirkungsanalyse .....	26
6.1	Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung .....	26
6.2	Umsatzumverteilungseffekte .....	28
6.3	Städtebauliche Bewertung.....	32
7	Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.....	34
8	Fazit .....	38

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsbezogene Umsätze der Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet .....	22
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes .....	26
Tabelle 3:	Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes nach Sortimenten .....	27
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungseffekte des Drogeriemarktes nach Sortimenten .....	31

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Anzahl der Drogeriemarkt-Filialen ausgewählter Filialisten in Deutschland.....	6
Abbildung 2:	Umsatzverteilung bei Körperpflegemitteln nach Vertriebsformen 2020 .....	7
Abbildung 3:	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion .....	10
Abbildung 4:	Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Isselburg .....	11
Abbildung 5:	Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....	12
Abbildung 6:	Mikrostandort .....	13
Abbildung 7:	Prüfschema für zentrenrelevante Kernsortimente .....	14
Abbildung 8:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet.....	16
Abbildung 9:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Anholt .....	17
Abbildung 10:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Isselburg .....	18
Abbildung 11:	Hauptwettbewerber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Fotos) .....	19
Abbildung 12:	Nahversorgungsstandorte der Stadt Isselburg (Fotos).....	19
Abbildung 13:	Einzugsgebiet des geplanten Ansiedlungsvorhabens .....	25

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Ortsteil Anholt der Stadt Isselburg besteht am Standort Linders Feld seitens der Dirk Rossmann Immobiliengruppe GmbH die Absicht, einen Rossmann-Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Verkaufsfläche wird mit rd. 723 m<sup>2</sup> nicht großflächig sein. Westlich des Standortes befindet sich ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist der für den Drogeriemarkt vorgesehene Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, sodass mit der 99. Änderung eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt vorgesehen ist. Der Bereich des Lidl-Marktes ist bereits als SO-Gebiet dargestellt.

Die Bezirksregierung Münster hat dazu mit Schreiben vom 16. Februar 2022 festgestellt, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabenstandortes zum Lidl-Discountmarkt perspektivisch von einer Einzelhandelsagglomeration gem. Ziel 6.5-8 LEP auszugehen sei. Dessen Entstehen habe die Gemeinde außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – das trifft hier zu – entgegenzuwirken. Dabei liege es grundsätzlich im planerischen Ermessen der Gemeinde, wie sie entgegenwirkt.

Eine Abweichung von der in Ziel 6.5-8 formulierten Regel ist möglich, wenn die Voraussetzungen für die „Nahversorgungsausnahme“ zu Ziel 6.5-2 gegeben sind. Dabei muss der zum Projektstandort benachbarte Lebensmitteldiscounter in die Betrachtung einbezogen werden.

Schließlich ist auch nachzuweisen, dass von dem Vorhaben bzw. der durch es entstehenden Agglomeration keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg (2010) sind im Übrigen für ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Verträglichkeit und Gebietsbezug nachzuweisen. Die damals noch nicht gegebene städtebauliche Integration des Standortes von Lidl – und damit auch des Plangrundstücks – hat sich mit der Wohnbauentwicklung der letzten Jahre im nördlich angrenzenden Gebiet deutlich verbessert.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erstellung einer entsprechenden Auswirkungsanalyse beauftragt, deren Ergebnisse im Folgenden dargelegt werden.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters im Untersuchungsraum, der sich auf die Stadt Isselburg und die umliegenden Städte und Gemeinden bezieht. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten.

Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der relevanten Anbieter von Drogeriewaren. Hierzu zählen neben Drogeriemärkten und entsprechenden Fachanbietern insbesondere auch die im Standortumfeld des Ansiedlungsvorhabens vorhandenen Lebensmittelmärkte.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch den geplanten Drogeriemarkt beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung folgender Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

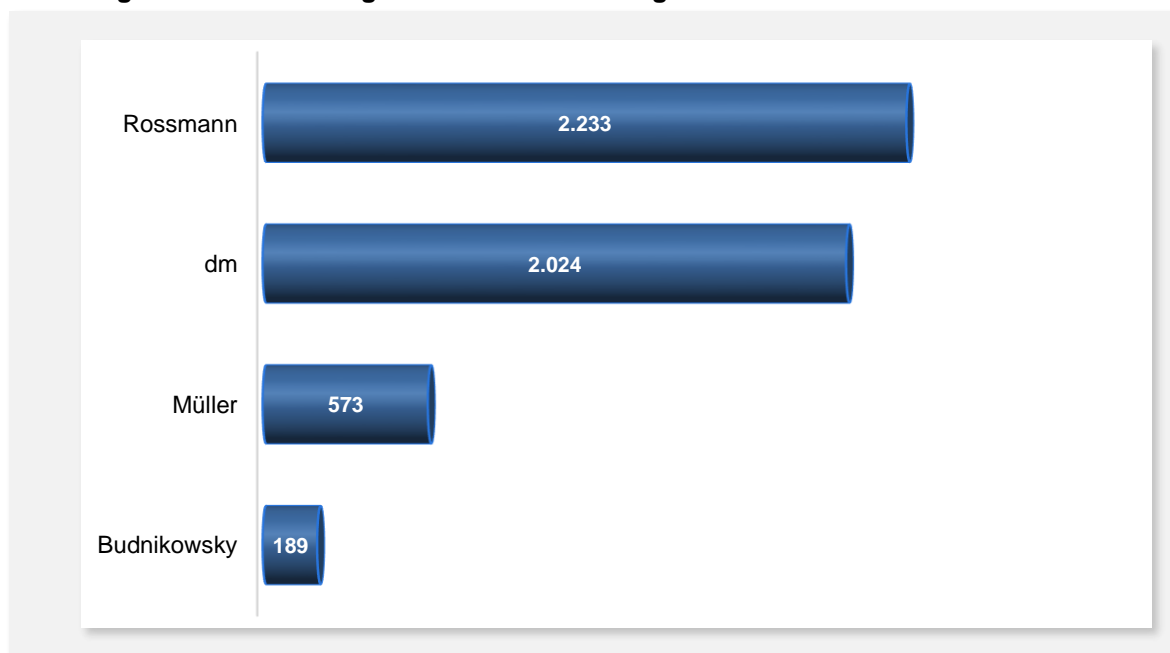
---

<sup>1</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 wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

## 2 Marktsituation im Drogeriwareneinzelhandel

Im Bereich der Drogeriwaren wurde mit der Auflösung der Firma Schlecker im Jahr 2012 ein grundlegender Strukturwandel im Bereich der Drogeriemärkte eingeleitet, der mit einer Reduzierung der Anzahl der kleinen Märkte einhergegangen ist und zu einem Bedeutungsgewinn der Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geführt hat. Als wichtige Drogeriemarktbetreiber haben sich in den letzten Jahren mit zusammen rd. 5.000 Filialen die drei Anbieter dm, Rossmann und Drogerie Müller herauskristallisiert.

**Abbildung 1: Anzahl der Drogeriemarkt-Filialen ausgewählter Filialisten in Deutschland**



Quelle: Statista, Stand 2021, BBE-Darstellung 2022

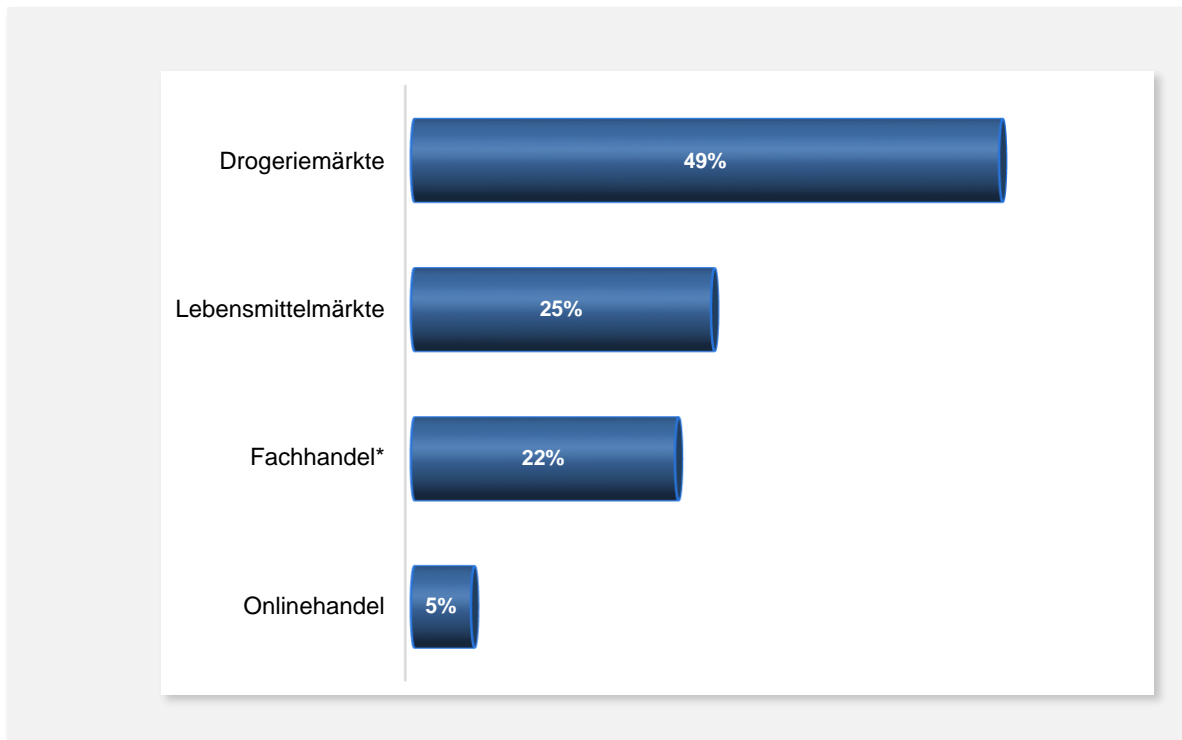
Ein Drogeriemarkt führt im Kernsortiment durchschnittlich ca. 5.000 - 8.000 Artikel, die sich auf die Warenbereiche Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Kosmetik und Parfümwaren verteilen. Darüber hinaus werden betreiberspezifisch unterschiedliche Randsortimente zur Ergänzung auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteilen angeboten (u.a. Tiernahrung / Tierpflege, Unterwäsche / Strumpfwaren, Babybekleidung, Kurzwaren, Haushaltswaren, Kerzen, Fotozubehör, Elektrozubehör, Bilderrahmen, Schreib- und Spielwaren). Innerhalb der Randsortimente belegen lediglich (Bio-) Lebensmittel noch größere Verkaufsflächen, während die übrigen Sortimente im Regelfall nur auf Kleinstflächen angeboten werden.

Neben Drogeriemärkten sind in Innenstädten und größeren Stadtteilzentren oftmals auch Parfümerien mit einem Teilsortiment aus Kosmetik- und Körperpflegeprodukten sowie Parfümwaren vorzufinden. Das Gesamtsortiment Drogeriwaren wird darüber hinaus auch in den innerstädtischen Warenhäusern sowie von den Lebensmittelmärkten angeboten. Bei Lebensmitteldiscountmärkten liegt die durchschnittliche Artikelzahl bei den relevanten Drogerie- und Parfümeriesortimenten bei max. 600 und Supermärkte führen ca. 1.600 Artikel, sodass der Lebensmitteleinzelhandel vorwiegend die gängigen Sortimente des Grundbedarfs anbietet.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Die Distributionsstruktur für Drogeriewaren ist dabei wesentlich durch Drogeriemärkte geprägt, auf die ein Marktanteil von ca. 49 % entfällt. Eine wesentliche Versorgungsbedeutung kommt auch dem Lebensmittelhandel mit insgesamt 25 % zu, die sonstigen Betriebsformen erzielen gut ein Viertel des Gesamtumsatzes (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 2: Umsatzverteilung bei Körperpflegemitteln nach Vertriebsformen 2020**



\* Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser u.a.  
Quelle: GfK/IKW, Stand 2020, BBE-Darstellung 2022

Die Filialisten haben sich mit Betriebsgrößen i. d. R. von 400 - 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche positioniert. Einzig die Firma Drogerie Müller belegt größere Verkaufsflächen (bis über 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>2</sup>), wobei dies mit einer deutlichen Ausweitung des Sortiments vor allem bei Schreib- und Spielwaren sowie Elektroartikeln einhergeht.

Aktuelle Marktentwicklungen zeigen, dass neue Drogeriemärkte derzeit insbesondere außerhalb der gewachsenen Innenstädte mit größeren Verkaufsflächen angesiedelt werden. So fordert beispielsweise der Filialist dm auf seiner Homepage in Fachmarktlage die Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> ebenerdiger Verkaufsfläche, in der Innenstadt von rd. 400 m<sup>2</sup>. Der Betreiber Rossmann belegt bei der Ansiedlung neuer Märkte eine Verkaufsfläche von 500 bis 1.000 m<sup>2</sup>.

Das anhaltende Flächenwachstum lässt sich mit den zentralen Anliegen begründen, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Insbesondere möglichst breite Gänge sind in diesem Zusam-

<sup>2</sup> Quelle: www.mueller.de

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

menhang für Drogeriemärkte wichtig, da eine Hauptzielgruppe „Junge Familien“ darstellen, die den Drogeriemarkt häufig mit Kindern in Kinderwagen aufsuchen. Vor diesem Hintergrund sind unmittelbar zugeordnete Stellplatzanlagen mit großzügigen Parkbuchten ebenfalls von immer größerer Bedeutung.

### Fazit und Einordnung des geplanten Drogeriemarktes:

- Das Kernsortiment des Drogeriemarktes ist den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
- Die Filialisten dm, Rossmann und Drogerie Müller stellen aktuell die wichtigsten Drogeriemarktbetreiber dar.
- Gleichzeitig hat der filialisierte Lebensmitteleinzelhandel im Drogeriewarenssegment deutlich Zugewinne verzeichnen können und hat aktuell eine entsprechend hohe Versorgungsbedeutung.
- Bei Neuansiedlungen von Drogeriemärkten lässt sich ein Trend zu immer größer werdenden Verkaufsflächen feststellen, die mittlerweile Größenordnungen zwischen 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> erreichen.
- Der in Isselburg geplante Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 723 m<sup>2</sup> aufweisen. Mit dieser Größe bewegt sich der geplante Einzelhandelsbetrieb im Durchschnitt moderner Drogeriemärkte.
- Der geplante Drogeriemarkt wird – nach dem gängigen Drogeriemarkt-Konzept der Fa. Rossmann – einen Flächenanteil von ca. 60 - 70 % im Drogerie-Kernsortiment aufweisen.<sup>3</sup> Ebenfalls den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind Lebensmittel und Pharmazie-Artikel auf zusammen ca. 13 - 15 % der Verkaufsfläche. Verkaufsflächen von jeweils 20 - 40 m<sup>2</sup> entfallen auf die Randsortimente Fotozubehör / Bild- und Tonträger, Papierwaren / Spielwaren, Haushaltswaren / Dekorationsartikel, Elektrozubehör, Kurzwaren und Textilien.

---

<sup>3</sup> Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Kosmetik und Parfums, Babypflege, Hygieneartikel/Haushaltspapiere, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bad-Accessoires/Haarschmuck, Tiernahrung/Tierpflege, Insektizide



## 3 Standortseitige Aspekte

### 3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für die Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

#### Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Isselburg befindet sich im westlichen Münsterland und ist Teil des Kreises Borken. Nördlich und westlich grenzt die Gemeinde an die Niederlande.

Angrenzende Kommunen sind im Osten die Stadt Bocholt sowie im Süden die Städte Hamminkeln und Rees. Auf niederländischer Seite schließen sich westlich und nördlich die Gemeinden Megchelen und Gendringen bzw. Dinxperlo an.

Isselburg wird vom LEP NRW die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bocholt, Emmerich und Hamminkeln, die in je 15 bis 20 Kilometern bzw. in rd. 20 Pkw-Minuten erreichbar sind. Das nächstgelegene Oberzentrum Duisburg befindet sich in einer Entfernung von rd. 65 Kilometern und ist mit dem Pkw in ca. 50 Minuten zu erreichen. Auf niederländischer Seite ist zudem in einer Distanz von rd. 50 Kilometern bzw. rd. 50 Pkw-Minuten die Stadt Arnheim gelegen.

#### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Die Stadt Isselburg, in der insgesamt rd. 11.490 Einwohner leben, ist in den Kernort Isselburg sowie die Ortsteile Anholt, Heelden, Herzebocholt, Vehlingen und Werth gegliedert.<sup>4</sup> Der Ortsteil Anholt, in dem das geplante Einzelhandelsvorhaben realisiert werden soll, beheimatet 4.344 Einwohner.

#### Erreichbarkeit und Verkehr

Die großräumige verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A 3 (Köln – Duisburg – Arnheim (NL)), die im Süden des Gemeindegebiets verläuft.

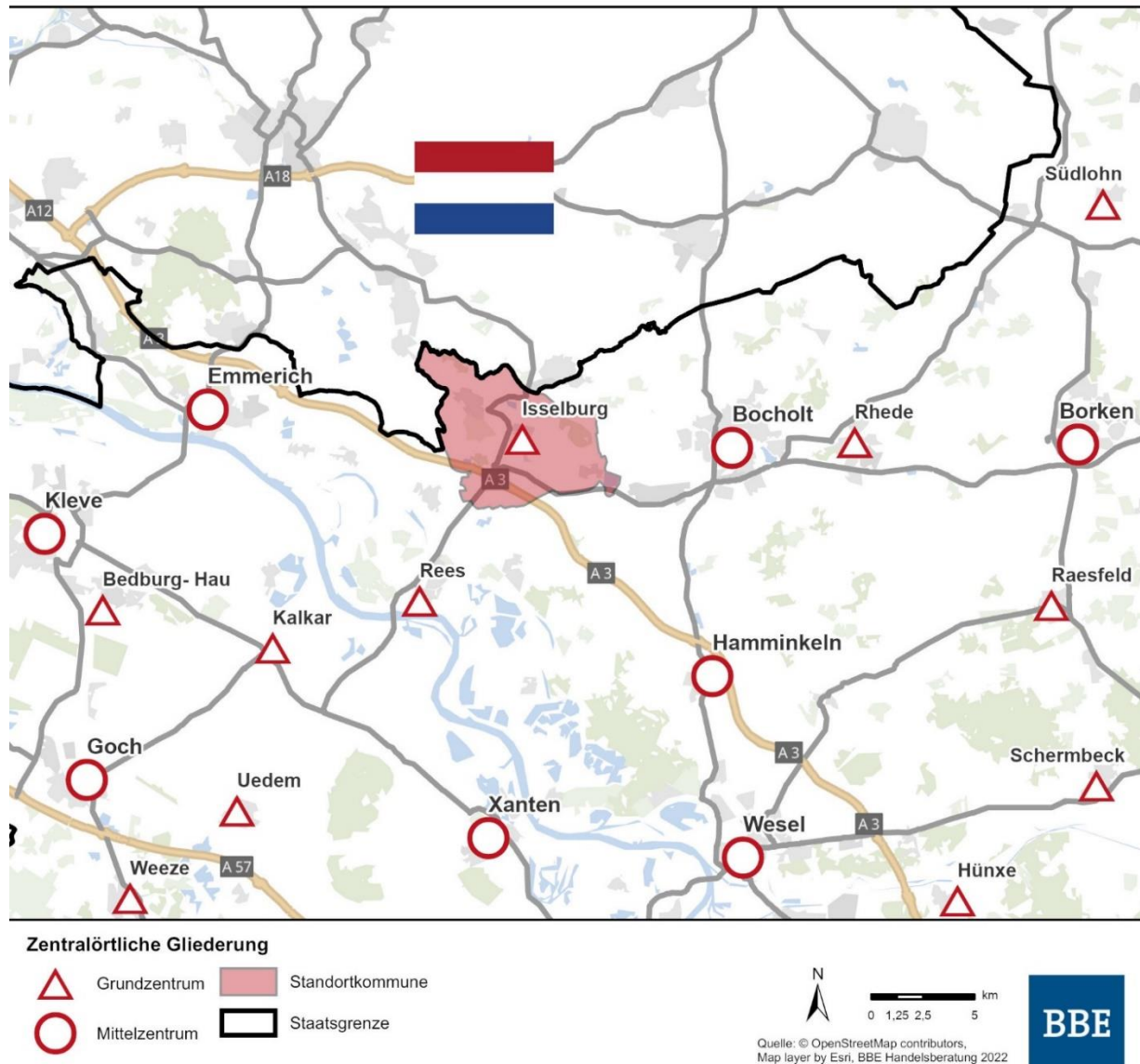
Innerhalb der Stadt wird die verkehrliche Erschließung durch verschiedene Landesstraßen sichergestellt. In Bezug auf den Projektstandort sind hierbei insbesondere die L 605 und die L 606 von Bedeutung. So verbindet die L 605 den Ortsteil Anholt mit der Isselburger Kernstadt sowie den niederländischen Orten Gendringen und Ulft, während die L 606 eine Anbindung an den niederländischen Ort Dinxperlo gewährleistet. Im südlichen Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße B 67. Diese gewährleistet eine Anbindung an die Städte Borken und Bocholt im Osten sowie Rees im Süden.

Die ÖPNV-Erschließung der Stadt Isselburg erfolgt im Wesentlichen über die Buslinie 61 (Bocholt – Isselburg – Anholt – Rees). Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bocholt und Rees-Millingen. Hier verkehren im Personenverkehr der RE19 (Arnheim – Wesel – Duisburg – Düsseldorf) und der RE19a (Bocholt – Hamminkeln – Wesel), die in Wesel gekoppelt bzw. entkoppelt werden.

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Isselburg, Stand: 15.05.2022 (nur Hauptwohnsitze)

Abbildung 3: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: BBE Handelsberatung 2022

### Berufspendlerströme

Im Untersuchungszusammenhang sind die Pendlerströme ebenfalls von Bedeutung, da auch ein Teil des Nahversorgungsbedarfs am Arbeitsort eingekauft wird. In Bezug auf die Pendler ergibt sich für Isselburg bei 2.904 Einpendlern und 3.660 Auspendlern ein negatives Pendlersaldo von 756 Erwerbsspersonen.<sup>5</sup>

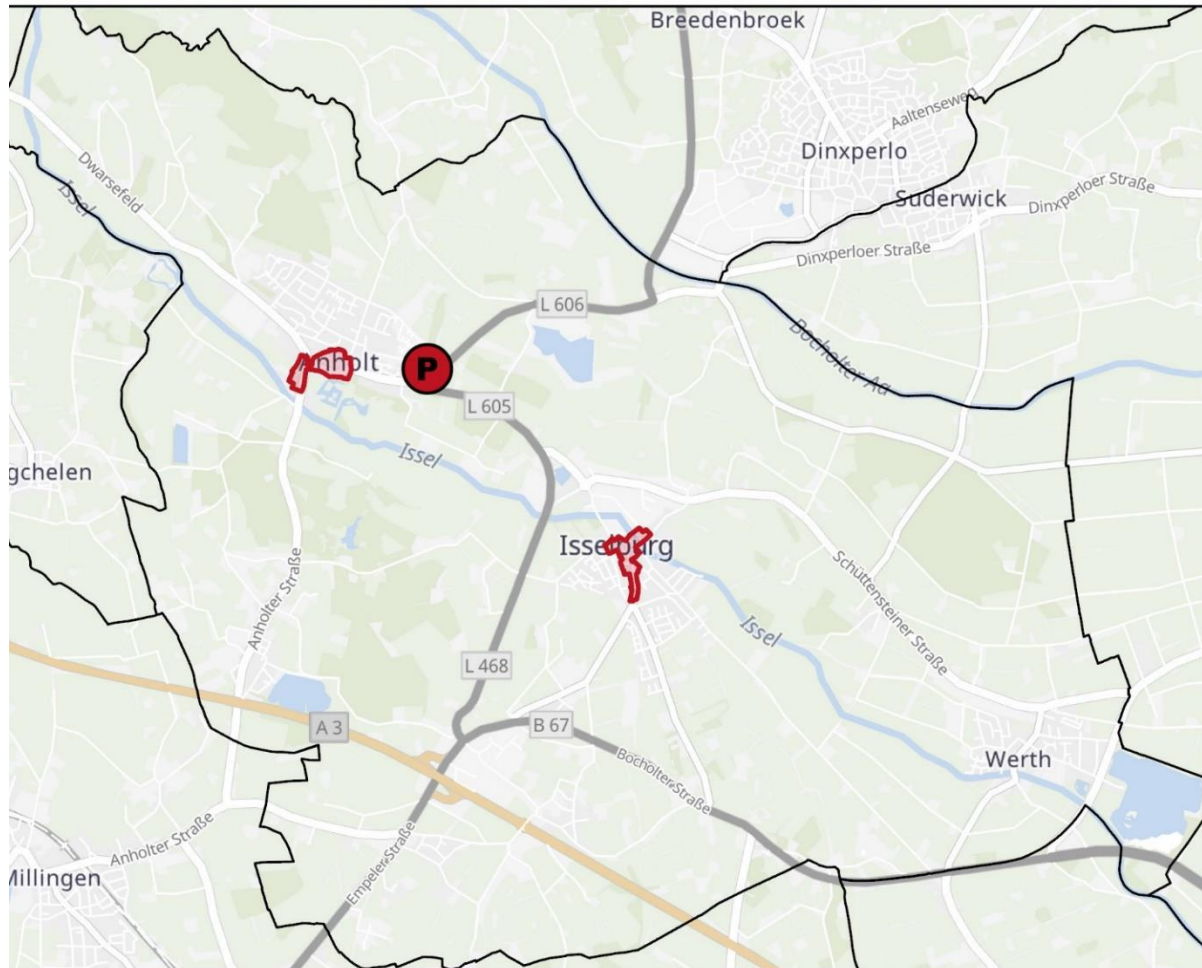
<sup>5</sup> www.pendleratlas.de, abgerufen am 24. Mai 2022

**Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg**

**Einzelhandelsstrukturen**

Das Grundzentrum Isselburg verfügt gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010) über zwei gleichwertige Zentren (Hauptzentren). Hierbei handelt es sich zum einen um den zentralen Versorgungsbereich Isselburg, zum anderen um den zentralen Versorgungsbereich Anholt.

**Abbildung 4: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Isselburg**



**Zentrenstruktur der Gemeinde Isselburg**

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Gemeindegrenzen



Quelle: BBE Handelsberatung 2022

## 3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das projektierte Vorhaben soll im Isselburger Ortsteil Anholt realisiert werden. Der Planstandort befindet sich in einer östlichen Randlage im Kreuzungsbereich der Straßen Linders Feld im Westen und Hahnerfeld im Süden. Im Norden verläuft die Heinz-Trox-Straße und im Osten schließen sich Grünflächen an den Projektstandort an.

Im unmittelbaren Standortumfeld ist bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt ansässig, sodass es sich bei dem Projektstandort bereits um einen etablierten Nahversorgungsstandort handelt. Hinsichtlich der weiteren Nutzungsstrukturen im Standortumfeld sind im Norden und Westen Wohnnutzungen und im Süden und Osten Grünflächen prägend.

### Abbildung 5: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)

Planareal



Lidl-Markt gegenüber



Wohnen im Norden



Quelle: Eigene Fotos 2022

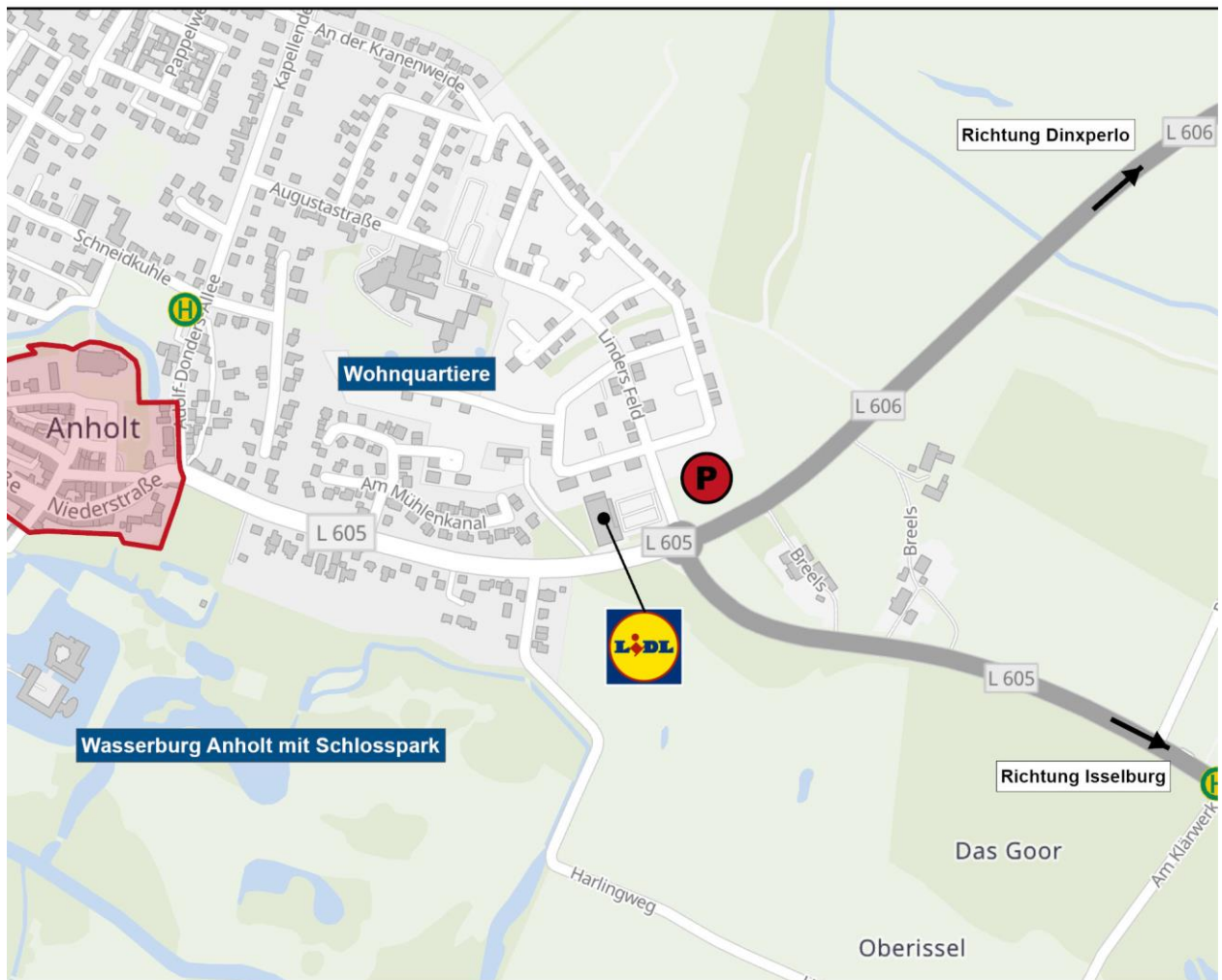
## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

### Verkehrliche Situation

Die kleinräumige Erschließung des geplanten Drogeriemarktes wird aufgrund der unmittelbaren Lage an einem Kreisverkehr über die Straßen Linders Feld, Hahnerfeld (L 606) und Breels (L 605) erfolgen. Hierbei stellt die L 605 innerhalb des Ortsteils Anholt eine wichtige Erschließung dar und stellt eine Anbindung an den Ortsteil Anholt mit der Isselburger Kernstadt sowie den niederländischen Orten Gendringen und Ulft her, während die L 606 eine Anbindung an den niederländischen Ort Dinxperlo gewährleistet.

Der Projektstandort verfügt über keine Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld. Allerdings befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen („Breels“ und „Schneidkuhle“) noch in einer fußläufigen Entfernung von rd. 700 bis 750 Metern.

**Abbildung 6: Mikrostandort**



#### Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich Anholt



0 35 70 140 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

**Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept**

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Anholt, der den zum Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt, beträgt etwa 600 Meter.

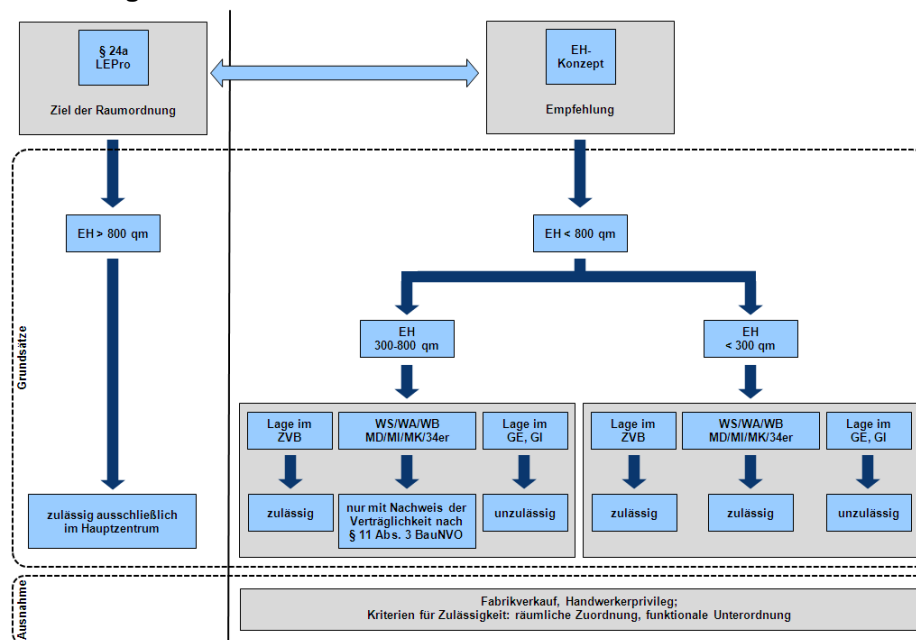
Im Einzelhandelskonzept ist der Standort des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes als Bestandsstandort ohne nennenswerte Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft worden, da der Markt am östlichen Ortsausgang damals nur als teilintegrierte Lage bewertet werden konnte. Allerdings hat in den letzten Jahren im Bereich Linders Feld eine Wohnbauentwicklung stattgefunden, wodurch die städtebauliche Integration des Standortes deutlich aufgewertet wurde. Vor diesem Hintergrund übernimmt der Lidl-Markt heute eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche, sodass der Standortbereich des Lidl-Marktes als ein integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg ist vorrangiges Ziel für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkt in zentrenrelevanten Kernsortimenten, diese in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren.

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, sofern sie sich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten befinden sowie keine schädlichen Auswirkungen auf die Hauptzentren haben.

Somit würde die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 723 m<sup>2</sup> am Standort Linders Feld im Ortsteil Anholt mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg übereinstimmen, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch die Ansiedlung keine schädlichen Auswirkungen auf die Hauptzentren der Stadt ausgelöst werden.

**Abbildung 7: Prüfschema für zentrenrelevante Kernsortimente**



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg, Stand: 2010

## 4 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Ansiedlungsvorhabens sowie auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld der geplanten Einzelhandelsentwicklung notwendig.

Da die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Ansiedlungsvorhabens in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung typgleicher Mitbewerber abhängt, erfolgt im Weiteren eine detaillierte Betrachtung der vorhabenrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet. Untersucht werden dabei die Stadt Isselburg und die Umlandkommunen.

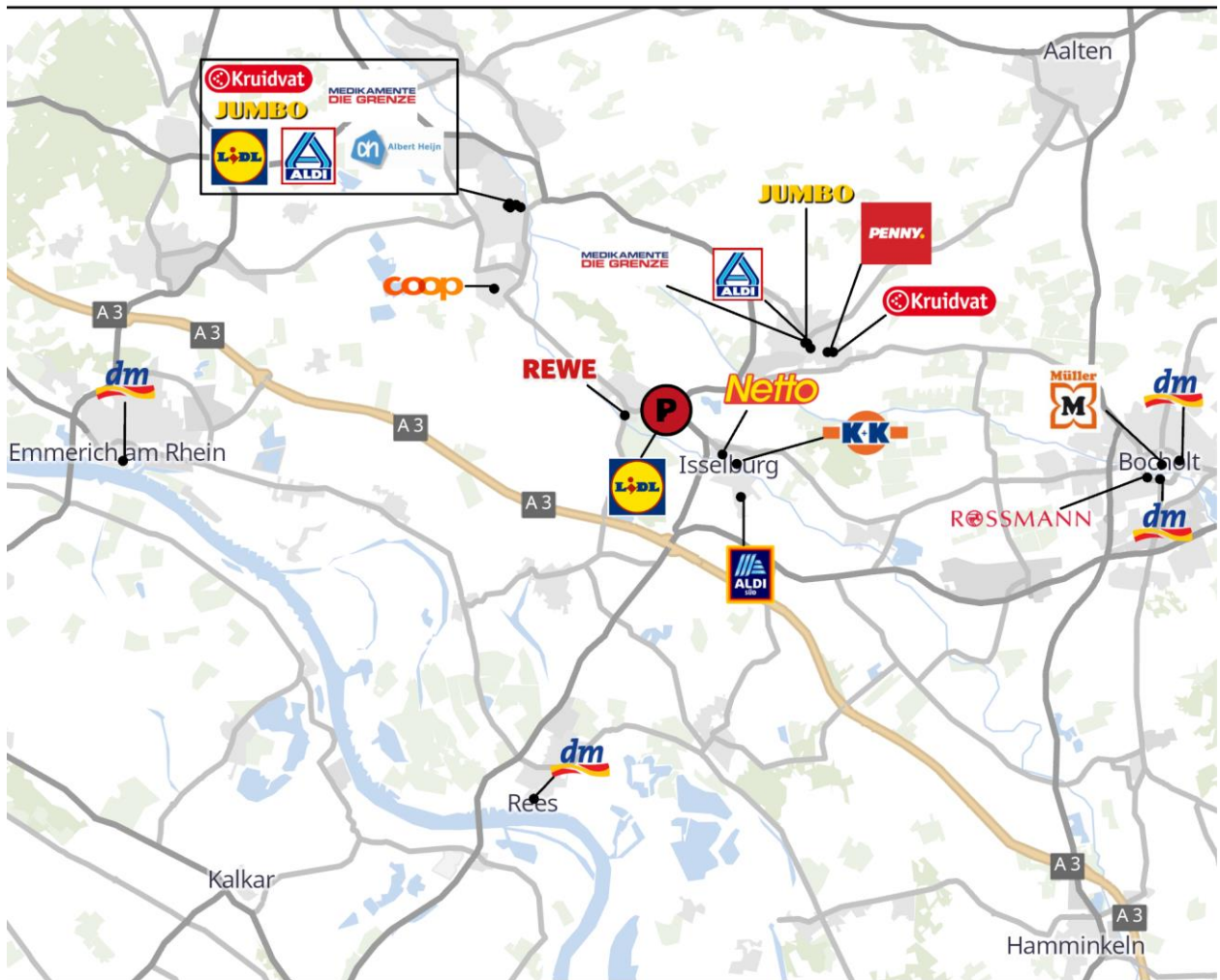
Hierbei ist zu beachten, dass die Wettbewerbssituation des geplanten Drogeriemarktes im Wesentlichen durch andere Drogeriemärkte geprägt wird. Neben diesen systemgleichen Anbietern wird das Angebot von Drogeriewaren darüber hinaus vor allem von den Lebensmittelmärkten getragen, die Drogeriewaren in größerem Umfang als Randsortiment führen. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse auch die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte, d. h., die Lebensmittelmärkte zu der Stadt Isselburg sowie in den nordwestlich angrenzenden niederländischen Siedlungsbereichen, zu berücksichtigen, während im weiteren Untersuchungsgebiet lediglich die Drogeriemärkte als untersuchungsrelevant einzustufen sind.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurden vom BBE-Projektteam differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v.a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung.

Den von der BBE Handelsberatung vorgenommenen Umsatzprognosen liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zugrunde. Ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten werden weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigt (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose mit eingestellt.

Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 8: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet



Wettbewerbssituation

Projektstandort



0 500.000 2.000 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



Quelle: BBE-Darstellung 2022



### 4.1 Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Stadt Isselburg

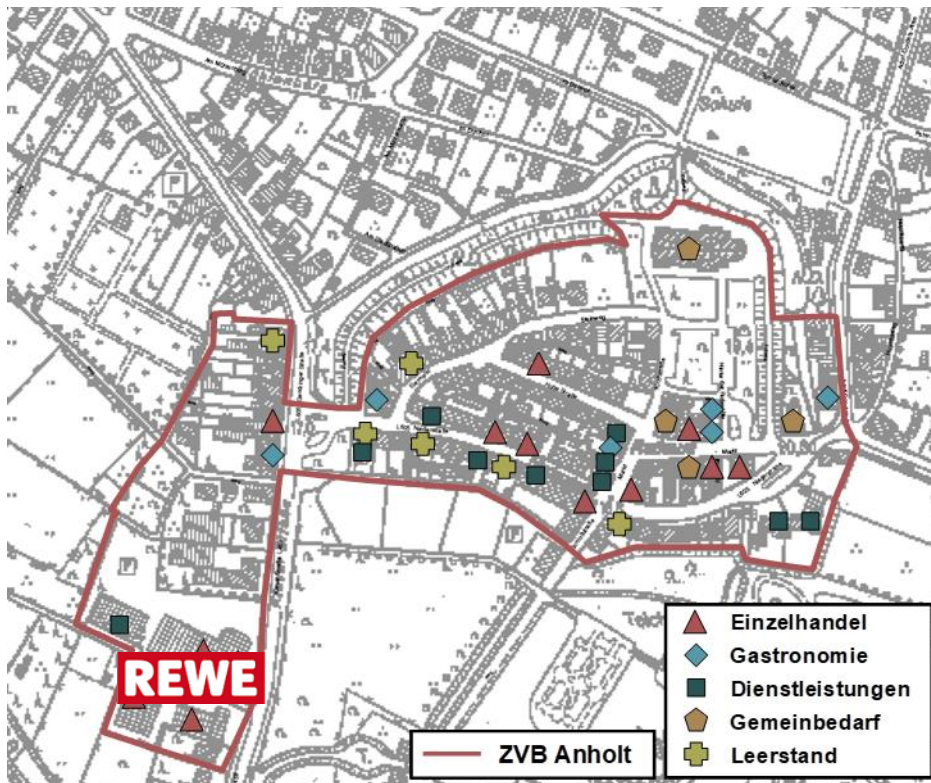
Innerhalb der Stadt Isselburg konzentriert sich der projektrelevante Einzelhandel auf den Kernort Isselburg und den Ortsteil Anholt.

Im Kernort Isselburg und im Ortsteil Anholt befinden sich mit den Hauptzentren Isselburg und Anholt auch die beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Das **Hauptzentrum Anholt** hat sich im gleichnamigen Ortsteil im Wesentlichen im Bereich der Klever Straße und Niederstraße sowie angrenzender Straßen in einer Entfernung von rd. 600 Metern zum Projektstandort etabliert. Hier findet sich eine relativ kompakte räumliche Konzentration unterschiedlicher Nutzungen: neben einzelnen Einzelhandelsbetrieben wird der Bereich vor allem durch Dienstleistungen, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Wohnnutzungen geprägt.

Im Hinblick auf mögliche Wettbewerbseffekte durch den geplanten Drogeriemarkt lässt sich festhalten, dass im Hauptzentrum Anholt kein Drogeriemarkt ansässig ist. Somit sind mögliche wettbewerbliche Effekte innerhalb des Hauptzentrums insbesondere gegenüber einem hier ansässigen **Rewe-Supermarkt** mit angegliedertem Getränkemarkt (rd. 2.050 m<sup>2</sup> VKF) zu erwarten. Neben diesem leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieb, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches den einzigen Magnetbetrieb darstellt, sind nur noch vereinzelte Handelsnutzungen im Zentrum anzutreffen. Von diesen weiteren Handelsnutzungen weist lediglich der Anbieter „Martin´s Schatzkiste“ nennenswerte Sortimentsüberschneidungen mit einzelnen Randsortimenten des geplanten Drogeriemarktes auf (Schreib- und Spielwaren).

**Abbildung 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Anholt**

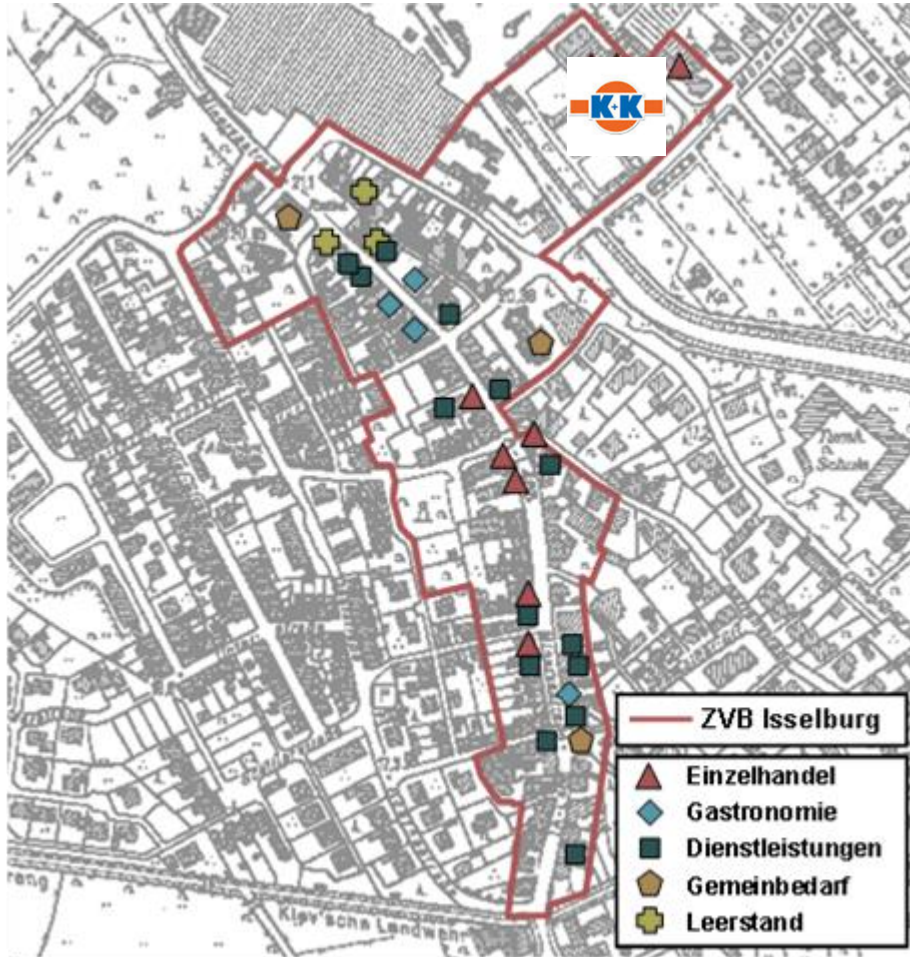


Quelle: Einzelhandelskonzept der die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010)

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Als weiteres Zentrum innerhalb des Stadtgebietes befindet sich im Kernort in einer Entfernung von rd. 2,5 Kilometern zum Projektstandort das **Hauptzentrum Isselburg**, das sich v.a. entlang der Minervastraße vom Rathaus bis etwa zum Kreisverkehr im Übergang zur Werther Straße erstreckt.

**Abbildung 10: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Isselburg**



Quelle: Einzelhandelskonzept der die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010)

Auch im Hauptzentrum Isselburg ist kein Drogeriemarkt ansässig. Wesentlicher Anbieter von Drogeriewaren ist somit ein moderner **K & K Supermarkt** (rd. 1.150 m<sup>2</sup> VKF) in räumlich leicht abgerückter Lage zur Minervastraße, der den einigen Magnetbetrieb für das Zentrum darstellt. Darüber hinaus sind lediglich noch kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte (u.a. Metzgerei Slütter, Bäckerei Bors, Bäckerei Schmitz) sowie einige Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote im Zentrum anzutreffen.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

**Abbildung 11: Hauptwettbewerber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Fotos)**

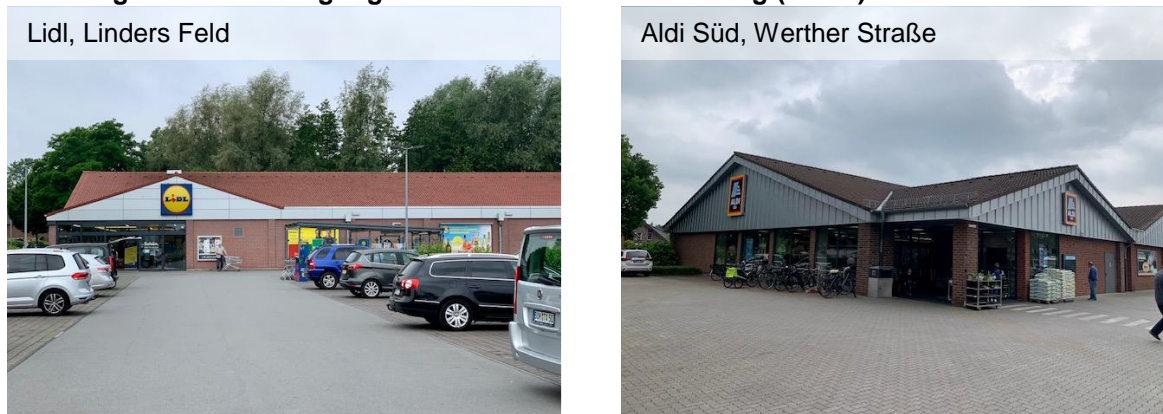


Quelle: Eigene Fotos 2022

Neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen sind zudem insbesondere zwei Standorte untersuchungsrelevant, denen die wohnortnahe Versorgung in den Ortsteilen obliegt:

- **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt**, Linders Feld, ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, moderner Anbieter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projektstandort.
- **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt**, Werther Straße, ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, moderner Lebensmittelmarkt in rd. 3 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.

**Abbildung 12: Nahversorgungsstandorte der Stadt Isselburg (Fotos)**



Quelle: Eigene Fotos 2022

Neben den Angebotsstrukturen innerhalb der oben aufgeführten schützenswerten Lagen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem insbesondere von einem **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt** (Stromberg 1, rd. 700 m<sup>2</sup> VKF) in einer vorrangig gewerblich geprägten Lage in rd. 3 Kilometern Entfernung zum Projektstandort angeboten.

## 4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Umlandkommunen

Im Rahmen der Wettbewerbsrecherche sind außerhalb der Stadt Isselburg aufgrund der räumlichen Nähe und der zu unterstellenden intensiveren Kundenverflechtungen in den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereichen der Niederlande sowohl die Drogeriemarkte als auch die Lebensmittelmärkte untersuchungsrelevant.

In **Dinxperlo** in rd. 5 Kilometern Entfernung zum Projektstandort werden Drogeriewaren im Wesentlichen durch den Drogeriemarkt **Kruitvat** (rd. 500 m<sup>2</sup> VKF) und dem Anbieter „**Medikamente – Die Grenze**“ (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF<sup>6</sup>) im Zentrum des Ortes angeboten. Darüber hinaus sind im Untersuchungszusammenhang die beiden Lebensmittelmärkte **Jumbo** (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF) und **Aldi Nord** (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF) zu berücksichtigen.

In **Gendringen** werden in rd. 5,5 Kilometern Entfernung zum Projektstandort Drogeriewaren im Wesentlichen durch den Supermarkt **Coop** (rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF) und dem Sortimentsspezialisten **Drogisterij van Driel** (rd. 60 m<sup>2</sup> VKF) im Zentrum des Dorfes vorgehalten.

In rd. 7,5 Kilometern Entfernung zum Projektstandort sind zudem folgende in der Ortsmitte von **Uift** ansässigen strukturprägenden Drogeriewaren- und Lebensmittelanbieter untersuchungsrelevant:

- **Kruitvat-Drogeriemarkt**, Middelgraaf, ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- **Medikamente – Die Grenze**, Middelgraaf, ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- **Jumbo-Supermarkt**, Middelgraaf, ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- **Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt**, Middelgraaf, ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt**, Kerkstraat, ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- **Albert Heijn-Supermarkt**, Veldstraat, ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Darüber hinaus sind die nächstgelegenen Drogeriemarkte in den Städten Bocholt, Emmerich am Rhein und Rees zu berücksichtigen:

- **Müller-Drogeriekaufhaus**, Bocholt, Berliner Platz, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zwei Etagen, in rd. 15 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.
- **dm-Drogeriemarkt**, Bocholt, Neutorplatz, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in rd. 15 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.
- **dm-Drogeriemarkt**, Bocholt, Münsterstraße, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in rd. 15 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.

---

<sup>6</sup> Die Verkaufsfläche verteilt sich zu rd. 300 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel (v.a. Süßwaren), zu rd. 200 m<sup>2</sup> auf Medikamente und zu rd. 200 m<sup>2</sup> auf Drogeriewaren.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

- **Rossmann-Drogeriemarkt**, Bocholt, Osterstraße, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in rd. 15 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.
- **dm-Drogeriemarkt**, Rees, Dellstraße, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in rd. 14 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.
- **dm-Drogeriemarkt**, Emmerich am Rhein, Kaßstraße, Standort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in rd. 16 Kilometern Entfernung zum Projektstandort.

### 4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass innerhalb der Stadt Isselburg bislang kein Drogeriemarkt ansässig ist. Somit bezieht sich das relevante Wettbewerbsumfeld des geplanten Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Isselburg im Wesentlichen auf die hier ansässigen Lebensmittelmärkte.

Da sich die Angebotssituation in der Stadt Isselburg bei Drogeriewaren derzeit lediglich auf die Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels beschränkt, ist im Drogeriewarenssegment davon auszugehen, dass aktuell Kaufkraftabflüsse bestehen. Vor dem Hintergrund sind auch übergemeindliche Wettbewerbs-effekte durch das Ansiedlungsvorhaben zu erwarten, sodass auch möglich Auswirkungen auf die Wettbewerbsbetriebe in den Nachbarkommunen, d.h. nordwestlich angrenzende niederländische Siedlungsbe-reiche sowie Bocholt, Rees und Emmerich am Rhein zu untersuchen sind.

Aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente, größerer räumlicher Entfernungen und der damit einhergehenden Pkw-Fahrzeiten sind hingegen nur sehr eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu den in den weiteren Umlandkommunen vorhandenen Angebotsstrukturen zu unterstellen.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur wie folgt dar:

**Tabelle 1: Sortimentsbezogene Umsätze der Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet**

Standort	Sortiment	Drogeriewaren	Nahrungs- und Genussmittel	Sonstige Sortimente**	Summe
<b>Umsatz in Mio. € p.a.*</b>					
<b>Stadt Isselburg, davon</b>		<b>3,2</b>	<b>28,1</b>	<b>4,5</b>	<b>35,8</b>
■ ZVB Anholt (v.a. Rewe)		0,8	7,1	1,4	9,3
■ ZVB Isselburg (v.a. K & K)		0,4	3,8	0,5	4,7
■ Nahversorgungsstandorte (v.a. Lidl und Aldi Süd)		1,7	14,6	2,2	18,5
■ nicht-integrierte Standorte (v.a. Netto)		0,3	2,6	0,4	3,3
<b>Dinxperlo</b>		<b>4,8</b>	<b>9,2</b>	<b>1,6</b>	<b>15,6</b>
<b>Gendringen</b>		<b>1,0</b>	<b>4,9</b>	<b>0,7</b>	<b>6,6</b>
<b>Urft</b>		<b>4,3</b>	<b>20,4</b>	<b>3,6</b>	<b>28,3</b>
<b>Bocholt</b>		<b>13,2</b>	<b>2,4</b>	<b>4,0</b>	<b>19,6</b>
<b>Rees</b>		<b>2,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Emmerich am Rhein</b>		<b>2,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>3,9</b>

\* insbesondere Drogerie- und Lebensmittelmärkte  
 \*\* Aktionswaren, Zeitschriften, Multimedia, Haushaltswaren und Saisonartikel der Drogerie- und Lebensmittelmärkte  
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

## 5 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen den geplanten Drogeriemarkt aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der geplante Einzelhandelsbetrieb eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Kunden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>7</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 der Betreiber bestimmt wird,
- die Standortgunst des Vorhabengrundstücks, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage zu Siedlungsschwerpunkten resultiert,
- zu erwartende Agglomerationseffekte aus der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem bereits bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt,
- Barrierewirkungen ausgehend von z.B. topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

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

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des geplanten Ansiedlungsvorhabens, zu erwartender Agglomerationseffekte, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion des geplanten Drogeriemarktes lässt sich ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- **Naheinzugsgebiet (Zone I):** Dem Kerneinzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes ist der Ortsteil Anholt mit derzeit rd. 4.340 Einwohnern zuzuordnen.

---

<sup>7</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 • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

- **Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II):** Aufgrund der Lage und in Anbetracht der Agglomerations-effekte sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass das Ansiedlungsvorhaben zudem ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen kann. Dieses umfasst die übrigen Ortsteile von Isselburg mit aktuell ca. 7.150 Einwohnern.

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 11.490 Einwohnern**.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren v.a. aus Käuferverflechtungen mit Kunden aus den benachbarten Niederlanden, sodass dem geplanten Rossmann-Markt eine ausgeprägte Versorgungsbedeutung für die angrenzenden niederländischen Siedlungsbereiche beizumessen sein wird. Zudem sind nachgeordnet Umsätze z.B. aus sporadischen Besuchen von Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen zu unterstellen.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes zu zählen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag,<sup>8</sup> gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/ Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Stadt Isselburg liegt mit einem Index von 94,3 im Sortiment Drogeriewaren ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor.<sup>9</sup>

Die **durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** in Deutschland belaufen sich im Sortiment Drogeriewaren aktuell auf rd. 364 € p.a.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht den Einwohnern im Marktgebiet für das Sortiment Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 4,0 Mio. €** im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen auf die Zone I rd. 1,5 Mio. € p.a. und auf die Zone II rd. 2,5 Mio. € p.a.

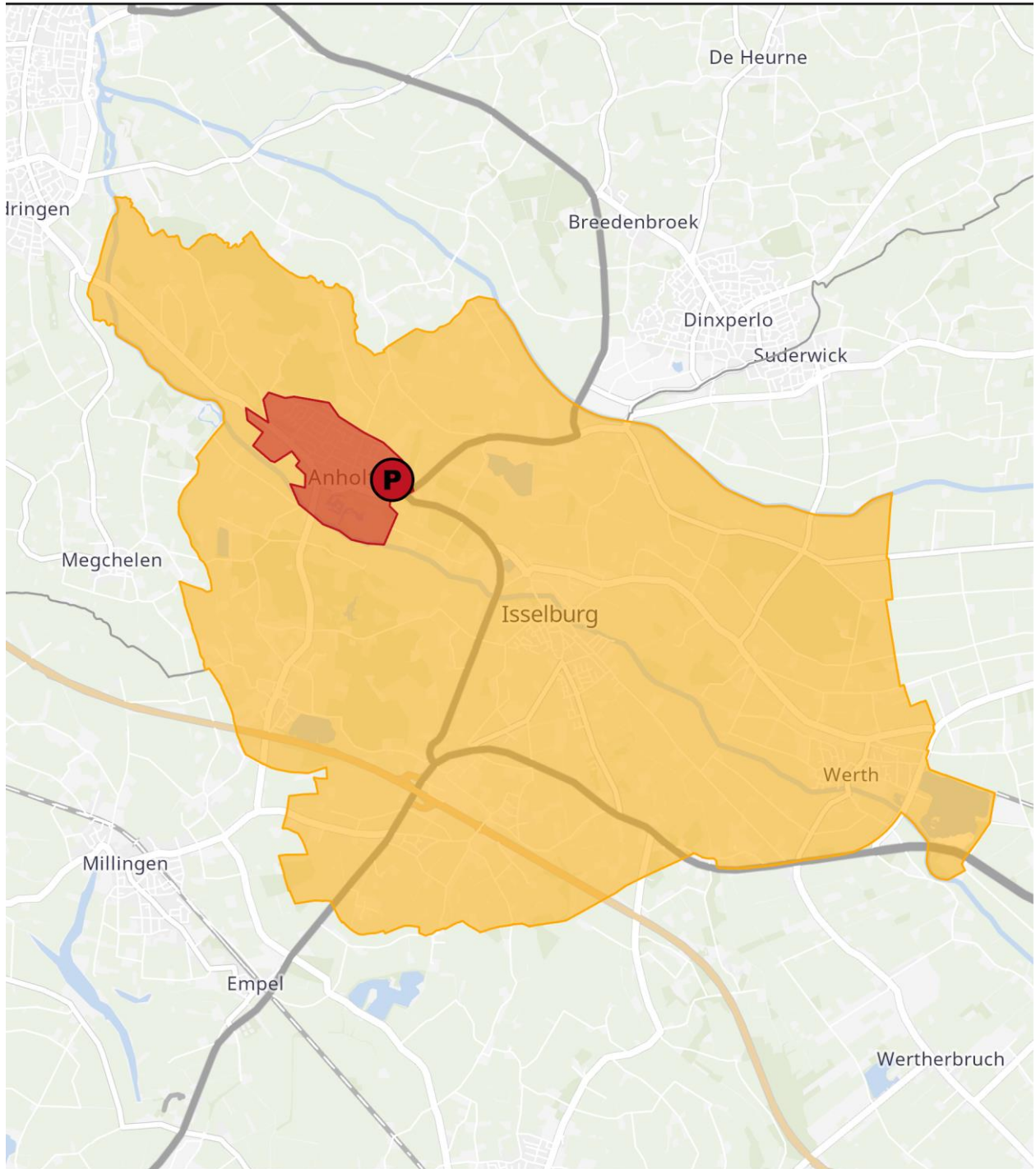
---

<sup>8</sup> Auf Basis von IfH-Daten aus dem Jahre 2021

<sup>9</sup> Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021



Abbildung 13: Einzugsgebiet des geplanten Ansiedlungsvorhabens



**Einzugsgebiet**

- Zone 1
- Zone 2



0 285 570 1.140 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Isselburg und im weiteren Umland sowie der marktüblichen Attraktivität des Vorhabens wird die zu erwartende Umsatzleistung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ermittelt. Hierbei hängt die Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes vom Betreiber, von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Ebenfalls ist im Rahmen der Prognose der Marktanteile und der Umsatzleistung des geplanten Drogeriemarktes zu berücksichtigen, dass dieser einen Standortverbund mit dem bereits im unmittelbaren Standortumfeld ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt bilden wird und sich daraus Agglomerations-effekte ergeben werden. Diese Agglomerationseffekte werden im Folgenden somit ebenfalls einbezogen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 723 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Drogeriemarkt eine maximale Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. € p.a. generiert werden.

**Tabelle 2: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes**

Betrieb/ Umsatzherkunft	Kaufkraft	erwartete Kaufkraftbindung	erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet	4,0	35	1,4
■ Zone I	1,5	40	0,6
■ Zone II	2,5	32	0,8
diffuse Umsätze, davon	./.	./.	1,0
■ Niederlande	./.	./.	0,6
■ Deutschland	./.	./.	0,4
<b>Drogeriewaren gesamt</b>	./.	./.	<b>2,4</b>
Nahrungs- und Genussmittel	./.	./.	0,7
Sonstige Sortimente <sup>1</sup>	./.	./.	0,8
<b>Gesamt</b>	./.	./.	<b>3,9</b>

<sup>1</sup> u.a. Schreib- und Spielwaren, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien, Aktionswaren  
Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, ist bei dem geplanten Drogeriemarkt davon auszugehen, dass dieser seinen Umsatz im Sortiment Drogeriewaren zu etwa 60 % mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (ca. 1,4 Mio. € p.a.) generieren wird. Die restlichen 40 % des Umsatzes werden durch sporadische Einkäufe (rd. 1,0 Mio. € p.a.), d. h., v.a. mit Kunden aus den angrenzenden Niederlanden sowie mit Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen erwirtschaftet.

Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes wird mit rd. 3,1 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren (rd. 2,4 Mio. € p.a.) und Lebensmittel (rd. 0,7 Mio. € p.a.) entfallen. Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. € p.a. wird mit sonstigen Sortimenten erwirtschaftet werden. Hierunter sind insbesondere die Sortimente Babybekleidung, Tiernahrung/ -pflege, Kerzen, Strumpfwaren, Bilderrahmen und Foto/ Optik zu verstehen. Diese stellen eine Abrundung des vorgehaltenen Kernsortiments dar und werden auf Klein- und Kleinstflächen angeboten.

**Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes nach Sortimenten**

Planvorhaben	Umsatz
<b>Sortimente</b>	<b>in Mio. € p.a.</b>
Drogeriewaren	2,4
Nahrungs- und Genussmittel	0,7
sonstige Sortimente <sup>1</sup>	0,8
<b>Summe</b>	<b>3,9</b>

<sup>1</sup> u.a. Aktionswaren, Zeitschriften, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltswaren, Tchibo-Shop, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien  
 Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben des Auftraggebers

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Rossmann-Filiale in Deutschland ca. 3,3 Mio. € p.a. Hierbei erreicht Rossmann bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 597 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine mittlere Flächenproduktivität von ca. 5.447 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>10</sup>

Wie oben bereits aufgezeigt, gehen die BBE-Gutachter nach eigener Marktanteilsprognose davon aus, dass sich der Umsatz der geplanten Rossmann-Filiale in einer Größenordnung von insgesamt ca. 3,9 Mio. € pro Jahr bewegen wird. Damit wird in der Auswirkungsanalyse im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung unterstellt, dass die neue Filiale ein deutlich über dem Durchschnitt des Rossmann-Filialumsatz (ca. 3,3 Mio. € p.a.) liegendes Umsatzniveau erreichen wird. Für den geplanten Drogeriemarkt errechnet sich mit rd. 5.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gleichzeitig eine Flächenleistung, die im Filialnetz-Durchschnitt liegen wird.

<sup>10</sup> Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/ 2022

## 6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Kapitel wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Drogeriemarkt übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.<sup>11</sup>

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- 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 geplanten Drogeriemarktes in erster Linie größere Drogeriemärkte anzusehen sind.
- 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.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

---

<sup>11</sup> Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Ansiedlungsvorhabens aus dem geplanten Standortverbund mit einem bereits bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxisfällen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

Wie bereits dargelegt, verstehen sich die nachfolgenden Betrachtungen als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen und eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens und damit die denkbar stärksten Auswirkungen zugrunde gelegt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Isselburg und den daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen (vgl. Tabelle 4):

- Wie im Rahmen der Wettbewerbsanalyse dargelegt (vgl. Kapitel 4.1), ist innerhalb der Stadt Isselburg bislang kein Drogeriemarkt ansässig, sodass sich das relevante Wettbewerbsumfeld des geplanten Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Isselburg im Wesentlichen auf die hier ansässigen Lebensmittelmärkte bezieht.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Marktsituation ist davon auszugehen, dass der geplante Drogeriemarkt voraussichtlich rd. 1,3 Mio. € p.a. seines Umsatzes durch Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbsbetrieben in der Stadt Isselburg generiert. Dies würde hier zu einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 4 % des derzeitigen Umsatzes führen.

- Von den Wettbewerbswirkungen wird innerhalb der Stadt Isselburg mit einer Umverteilungsquote von insgesamt max. 5 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,5 Mio. € p.a.) in besonderem Maße der **zentrale Versorgungsbereich Anholt** betroffen sein. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass sich das Ansiedlungsvorhaben ebenfalls innerhalb des Stadtteils Anholt befindet und der geplante Drogeriemarkt somit v.a. bei dem im zentralen Versorgungsbereich Anholt ansässigen Rewe-Supermarkt und hier insbesondere im Randsortiment Drogeriewaren, aber auch im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, zu einer Umorientierung auf den neuen Anbieter führen wird.
- Gegenüber dem K & K-Supermarkt im **zentralen Versorgungsbereich Isselburg** sind dagegen mit einer Umverteilungsquote von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,1 Mio. € p.a.) deutlich geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

- Ebenfalls geringere Wettbewerbswirkungen als gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Anholt lassen sich mit jeweils max. 3 % des derzeitigen Umsatzes gegenüber den sonstigen untersuchungsrelevanten Versorgungslagen, d.h. gegenüber den **Nahversorgungsstandorten** und den **nicht-integrierten Standorten**, der Stadt Isselburg prognostizieren.
- Außerhalb der Stadt Isselburg sind die Umverteilungseffekte gegenüber der **Bocholter Innenstadt**, in der mehrere Drogeriemärkte ansässig sind (Müller, dm, Rossmann), auf max. 1,0 Mio. € p.a. (max. 5 % des derzeitigen Umsatzes) zu prognostizieren. Diese Umverteilungen beziehen sich ausschließlich auf die hier ansässigen Drogeriemärkte. Hierbei werden sich die Umverteilungsquoten selbst bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung bei jedem Anbieter deutlich unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung bewegen.
- Mit Umsatzumverteilungsquoten von insgesamt bis zu 4 % des derzeitigen Umsatzes wird das in Isselburg-Anholt geplante Ansiedlungsvorhaben zudem Wettbewerbswirkungen gegenüber den Drogeriewarenanbietern in den Zentren der Umlandkommunen **Dinxperlo**, **Gendringen**, **Urft**, **Rees** und **Emmerich am Rhein** auslösen. Damit liegen die Umverteilungsquoten auf einem so niedrigen Niveau, dass eine Existenzgefährdung dieser Marktteilnehmer grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Auch bei einer Unterscheidung nach Lagen bzw. Betrieben sind außerhalb der Stadt Isselburg nur vergleichsweise niedrige Umverteilungsquoten zu erwarten.

- Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben außerhalb des Untersuchungsgebietes (**diffuse Umverteilung**) liegt bei rd. 0,3 Mio. € p.a. und verteilt sich aufgrund der Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auf eine große Anzahl von Anbietern in einem vergleichsweise großen Gebiet. Eine Gefährdung einzelner Betriebe kann demnach ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte des Drogeriemarktes nach Sortimenten

Umverteilung	Drogeriewaren			Nahrungs- und Genussmittel			Sonstige Sortimente			Summe		
	derzeitiger Umsatz		Umverteilung	derzeitiger Umsatz		Umverteilung	derzeitiger Umsatz		Umverteilung	derzeitiger Umsatz		Umverteilung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Stadt Isselburg, davon	3,2	8	0,3	28,1	2	0,7	4,5	7	0,3	35,8	4	1,3
■ ZVB Anholt	0,8	8	0,1	7,1	4	0,3	1,4	6	0,1	9,3	5	0,5
■ ZVB Isselburg	0,4	4	(*)	3,8	3	0,1	0,5	1	(*)	4,7	2	0,1
■ Nahversorgungsstandorte	1,7	8	0,2	14,6	1	0,2	2,2	7	0,2	18,5	3	0,6
■ nicht-integrierte Standorte	0,3	2	(*)	2,6	3	0,1	0,4	3	(*)	3,3	3	0,1
Dinxperlo	4,8	8	0,4	9,2	(*)	(*)	1,6	6	0,1	15,6	3	0,5
Gendringen	1,0	(*)	(*)	4,9	(*)	(*)	0,7	(*)	(*)	6,6	(*)	(*)
Urft	4,3	8	0,4	20,4	(*)	(*)	3,6	4	0,1	28,3	2	0,5
Bocholt	13,2	6	0,8	2,4	(*)	(*)	4,0	5	0,2	19,6	5	1,0
Rees	2,5	6	0,2	0,5	(*)	(*)	0,5	(*)	(*)	3,5	4	0,2
Emmerich am Rhein	2,7	5	0,1	0,6	(*)	(*)	0,6	(*)	(*)	3,9	3	0,1
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,2	./.	./.	(*)	./.	./.	0,1	./.	./.	0,3
<b>Gesamt</b>	./.	./.	<b>2,4</b>	./.	./.	<b>0,7</b>	./.	./.	<b>0,8</b>	./.	./.	<b>3,9</b>

(\*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %

Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

### 6.3 Städtebauliche Bewertung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des geplanten Rossmann-Drogeriemarktes sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Isselburg und in umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch den in Isselburg geplanten Drogeriemarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Isselburg sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Ansiedlungsvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe (ca. 723 m<sup>2</sup> VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmitteln werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u.a. Fotozubehör / Bild- und Tonträger, Papierwaren / Spielwaren, Haushaltswaren / Dekorationsartikel, Elektrozubehör, Kurzwaren und Textilien) angeboten.
- Für den projektierten Einzelhandelsbetrieb ist ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 3,9 Mio. € p.a. zu prognostizieren. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren und Nahrungs- und Genussmittel wird mit rd. 3,1 Mio. € p.a. der größte Umsatzanteil entfallen. Auf die sonstigen Sortimente wird ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € p.a. entfallen.
- Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen sind insgesamt als vergleichsweise gering zu bewerten. Die prognostizierten Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber wird nicht infrage gestellt.
- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Innerhalb der beiden Hauptzentren Anholt und Isselburg beziehen sich die wesentlichen Wettbewerbswirkungen vor allem gegenüber den hier ansässigen Supermärkten. In diesen zentralen Versorgungsbereichen sind mit insgesamt max. 5 bzw. 2 % des derzeitigen Umsatzes Wettbewerbswirkungen zu erwarten.



## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Bei der Bewertung dieser Umverteilungsquoten gegenüber den projektrelevanten Anbietern in den beiden Hauptzentren ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Anbietern um moderne und leistungsstarke Einzelhandelsbetriebe handelt. Daher bestehen für diese Supermärkte sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen. Auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in der Stadt Isselburg ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese Märkte nach Realisierung des Einzelhandelsvorhabens erhalten bleiben.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Umsatzumverteilung zulasten der projektrelevanten Anbieter die Funktionsfähigkeit der Hauptzentren Anholt und Isselburg nicht gefährdet wird.

Auch im weiteren Untersuchungsgebiet sind städtebaulich negative Folgen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. So bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten in den Innenstädten der Umlandkommunen mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes ebenfalls in einer Größenordnung, bei der ein Marktaustritt einzelner Drogeriewarenanbieter im Zuge der Projektrealisierung ausgeschlossen werden kann.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in der Stadt Isselburg oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Nahversorgungsmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung aufweisen.

Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Isselburg und sonstiger Kommunen wäre anzunehmen, wenn hier durch die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens die Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Innerhalb der Stadt Isselburg werden Drogeriewaren auch außerhalb der beiden Hauptzentren ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten, die sich an Nahversorgungsstandorten und nicht-integrierten Lagen der Stadt befinden. Gegenüber diesen sonstigen Standorten wird das Vorhaben mit max. 3 % des derzeitigen Umsatzes nur sehr geringe Wettbewerbswirkungen auslösen. Damit bewegen sich die Umverteilungseffekte in einer Größenordnung, die keine Betriebsaufgabe zur Folge haben wird.

Im weiteren Untersuchungsgebiet werden Drogeriewaren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Gegenüber diesen Lebensmittelmärkten sind lediglich marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten, sodass auch hier Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Ansiedlungsfall eines Rossmann-Drogeriemarktes in der Stadt Isselburg die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Isselburg und den Nachbarkommunen erwarten lassen. So bewegen sich die Umverteilungseffekte gegenüber allen untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorten innerhalb des Untersuchungsgebietes in einer Größenordnung von deutlich unter 10 % des derzeitigen Umsatzes, sodass eine Existenzgefährdung einzelner Betriebe durch die geplante Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich auszuschließen ist.

## 7 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>12</sup> (LEP NRW) bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Zum Einzelhandelsvorhaben lässt sich Folgendes festhalten:

- In der Stadt Isselburg ist im Ortsteil Anholt die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 723 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant ist.
- Der Projektstandort zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.
- Die Entfernung zum Hauptzentrum Anholt von Isselburg, das den zum Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt, beträgt etwa 600 Meter.
- In unmittelbarer Nachbarschaft ist bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt ansässig.
- Im Einzelhandelskonzept ist der Standort des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes als Bestandsstandort ohne nennenswerte Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft worden, da der Markt am östlichen Ortsausgang damals nur an einer teilintegrierten Lage gelegen ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Linders Feld in den letzten Jahren eine Wohnbauentwicklung stattgefunden hat, wodurch die städtebauliche Integration des Standortes deutlich aufgewertet wurde. Vor diesem Hintergrund übernimmt der Lidl-Markt heute eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche, sodass der Standortbereich des Lidl-Marktes als ein integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann.

Ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem projektierten Ansiedlungsvorhaben kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mit rd. 723 m<sup>2</sup> liegt die geplante Verkaufsfläche des Drogeriemarktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sodass das Vorhaben grundsätzlich nicht den Vorgaben des Kapitels 6.5 LEP NRW (Großflächiger Einzelhandel) unterliegt. Da sich der Projektstandort allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl befindet, ist hier perspektivisch von einer Einzelhandelsagglomeration gemäß Ziel 6.5-8 LEP auszugehen. So liegt gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW eine Einzelhandelsagglomeration grundsätzlich dann vor, wenn „mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen (...) ausgehen oder ausgehen können.“

---

<sup>12</sup> Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

**Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg**

Nach dem Ziel 6.5-8 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Im Regionalplan Münsterland befindet sich der Vorhabenstandort im Grenzbereich zwischen dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und dem sich östlich anschließenden Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Gem. Ziel 6.5-1 des LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Ausnahmsweise können Bauflächen im Freiraum dargestellt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht, sodass Ziel 6.5-1 LEP NRW eingehalten wird.

In Bezug auf das geplante Einzelhandelsvorhaben ist durch die räumliche Konzentration eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes der Tatbestand aus Ziel 6.5-8 erfüllt, da die Kernsortimente der beiden Einzelhandelsbetriebe – Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – zugleich nahversorgungs- als auch zentrenrelevant sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelserlass NRW ist festzuhalten, dass es grundsätzlich im planerischen Ermessen der Gemeinde liegt, wie sie dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration entgegenwirkt. Ferner ist die Abweichung von der in Ziel 6.5-8 formulierten Regelung möglich, wenn eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment die Standortvoraussetzungen der Ausnahme in Ziel 6.5-2 erfüllt und von ihr keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Wie oben bereits dargelegt, kann der Standortbereich des Lidl-Marktes als ein integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Damit wäre die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes grundsätzlich vorstellbar, da in der Stadt Isselburg derzeit kein Drogeriemarkt ansässig ist, Drogeriewaren in Isselburg im regionalen Vergleich unterrepräsentiert sind und somit ein Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt Isselburg abfließt.

Im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/ Ortskerne von Umlandgemeinden zu erwarten sind. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird infolge der geplanten Ansiedlung eines den bestehenden Lidl-Markt ergänzenden kleinflächigen Drogeriemarktes nicht erheblich eingeschränkt.

Die geplante Ansiedlung, die hinsichtlich zulässiger Verkaufsfläche und Sortimente in einem Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genau festgeschrieben werden soll, wird somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Isselburg oder den Nachbarkommunen auslösen.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg

Gemäß Ziel 6.5-2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden (**Ausnahmeregelung**), wenn nachweislich:

- a. eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- b. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- c. zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW erläutert die im LEP NRW erforderlichen Anforderungskriterien und macht tiefergehende Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können gemäß Einzelhandelserlass NRW siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Aufgrund der Nähe des Planstandortes (rd. 600 Meter Entfernung) zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Anholt) sind gemäß des Einzelhandelserlasses NRW für das Vorhaben **städtebauliche Gründe** zu prüfen:

*„In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“*

**Zu a): Ansiedlung des Drogeriemarktes in das Hauptzentrum Anholt voraussichtlich nicht umsetzbar:**

Das Hauptzentrum Anholt stellt in einer Entfernung von nur rd. 600 Metern den zum Planstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg konnten – trotz intensiven Bemühens – innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Anholt keine Potenzialstandorte identifiziert werden.

**Zu b): Es ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.**

Das Einzelhandelsvorhaben muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen. Eine solche Nahversorgung ist nach den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW anzunehmen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des zu betrachtenden Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich bzw. im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich nicht wesentlich übersteigt.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich in diesem Zusammenhang aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Nahbereich, d.h. im Ortsteil Anholt (rd. 4.340 EW), mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.085 €<sup>13</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.). Um die Marktgebietsspezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (94,3 %) gewichtet.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Ortsteil Anholt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 12,6 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 11,1 Mio. € p.a. auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. rd. 1,5 Mio. € p.a. auf das Sortiment Drogeriewaren.

Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) des geplanten Drogeriemarktes wird max. 3,1 Mio. € p.a. betragen, sodass eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 25 % den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes dokumentieren würde.

Unter Berücksichtigung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes des bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes ansässigen Lidl-Marktes (max. 7,6 Mio. € p.a.), mit dem der geplante Drogeriemarkt eine Standortgemeinschaft bilden wird, beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz am Planstandort auf 10,7 Mio. € p.a. Der nahversorgungsrelevante Umsatz erreicht bei kumulativer Betrachtung somit eine Größenordnung von ca. 85 % der entsprechenden Kaufkraft im Nahbereich. Bei dieser deutlichen Überschreitung des 35 %-Schwellenwertes kann eine mögliche Nahversorgungsfunktion für das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht mehr nachgewiesen werden.

Zu c) Wie ausführlich dargelegt, konnte im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

---

<sup>13</sup> Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

## 8 Fazit

- In Isselburg ist im Ortsteil Anholt die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant. Als Betreiber ist der Drogeriewaren-Filialist Rossmann vorgesehen.
- Mit einer Verkaufsfläche von rd. 723 m<sup>2</sup> bewegt sich der geplante Betrieb im Mittelfeld moderner Drogeriemärkte, sodass der Markt sowohl den Ansprüchen an einen modernen Drogeriemarkt genügen wird und sich zugleich in die Expansionsstrategie des Anbieters einordnet.
- Der geplante Rossmann-Markt stellt somit einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmittel werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u.a. Fotozubehör / Bild- und Tonträger, Papierwaren / Spielwaren, Haushaltswaren / Dekorationsartikel, Elektrozubehör, Kurzwaren und Textilien) angeboten.
- Im Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist der für den Drogeriemarkt vorgesehene Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, sodass mit der 99. Änderung eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt vorgesehen ist. Der Bereich eines benachbarten Lidl-Marktes ist bereits als SO-Gebiet dargestellt.
- Der geplante Drogeriemarkt kann ein Naheinzugsgebiet erschließen, das den Ortsteil Anholt umfasst. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und in Anbetracht der Agglomerationseffekte sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass der geplante Drogeriemarkt zudem ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen kann, das sich auf das weitere Stadtgebiet von Isselburg erstreckt.


Das Einzugsgebiet verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 11.490 Einwohnern mit einem ein Nachfragevolumen bei Drogeriewaren in Höhe von rd. 4,0 Mio. € p. a.

- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.
  - Insgesamt können bei der Realisierung des Drogeriemarktes negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Isselburg und den Umlandkommunen ausgeschlossen werden.
  - Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabenstandortes zu einem Lidl-Discountmarkt perspektivisch von einer Einzelhandelsagglomeration gem. Ziel 6.5-8 LEP auszugehen sein. In diesem Zusammenhang werden die Voraussetzungen für die „Nahversorgungsausnahme“ zu Ziel 6.5-2 wahrscheinlich nicht vollumfänglich gegeben sein. So lässt sich insbesondere nicht nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.
-

**Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Isselburg**

Köln, im Juni 2022

**BBE Handelsberatung GmbH**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Schulte', written in a cursive style.

i. V. Joachim Schulte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jörg Lehnerdt', written in a cursive style.

i. V. Jörg Lehnerdt