Gut-achten 01/2023

Fachgutachterliche Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 bzw. zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend in Wetzlar

HINWEIS: Im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der Offenlage geänderten Teilen abgegeben werden können.

An diesem Dokument wurden gegenüber der Offenlage keine Änderungen vorgenommen!

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Stadtverwaltung Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
35573 Wetzlar

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Dr. Fabian Schubert

Dortmund/Karlsruhe 18. Januar 2023

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

AUSGANGSLAGE UND ZIELSTELLUNG

In Wetzlar findet aktuell die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend statt. Hierbei sind für das Sondergebiet 1.1, für das Sondergebiet 1.2 und für das Sondergebiet 2 Festsetzungen zur Sicherung des aktuellen Bestands vorgesehen. Konkret geht es hierbei insbesondere um die bereits am Standort bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten REWE-Center (inklusive Getränkecenter), ALDI Süd, LIDL, Getränke Hoffmann, Prima-Markt, dm, Fressnapf, KIK, Takko, K+K Schuhcenter und Rofu Kinderland.

Durch eine weitere Festsetzung soll den bereits bestehenden Betrieben ermöglicht werden, Erweiterungen der Verkaufsflächen vorzunehmen. Die Zulässigkeit und der Umfang der Erweiterung ist im Einzelfall zu prüfen. *„Sofern nicht besondere betriebliche Umstände oder Anforderungen vorliegen, soll der Spielraum für Erweiterungen höchstens 5-10% der VKF betragen" (Bebauungsplans Nr. 279).*

Als Grundlage für das weitere Verfahren wurde Stadt + Handel angefragt, die bestehenden Betriebe hinsichtlich deren aktueller Aufstellung zu untersuchen und Empfehlungen hinsichtlich potenziellen Erweiterungsspielräumen unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, der aktuellen Marktpositionierung der Betriebe sowie der Eigentümer- und Betreiberinteressen zu formulieren.

Grundsätzlich ist feststellbar, dass potenzielle Erweiterungen der am Standort angesiedelten Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht dem EHK Wetzlar 2019 entsprechen, da das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 279 Bestandteil des Sondergebiets Silhöfer Aue/Westend ist und hier keine Erweiterungen von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen sollen (vgl. EHK Wetzlar 2019, S. 80).

Seit der Erstellung des EHK Wetzlar zwischen 2016 und 2019 sind insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und des Drogeriewareneinzelhandels deutliche Veränderungen auf Angebots- und Nachfrageseite erfolgt. Neben einem stetig jährlich steigenden Kaufkraftpotenzial auf Nachfrageseite haben erhebliche Veränderungen der Betriebszahlen und Betriebsgrößen auf der Angebotsseite stattgefunden. Während kleinere Betriebe – insbesondere im Bereich des Lebensmittelhandwerks – sowie kleinere nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechende Lebensmittelmärkte vom Markt abgegangen sind, fand bei bundesweit agierenden Lebensmittelsupermärkten und Lebensmitteldiscountern eine weitere Expansion bzw. vorrangig eine Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenbedürfnisse statt. Dies erfolgte oft durch Modernisierungen und Neuaufstellungen, die mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden waren. Hierbei setzten die Märkte die aktuellen betreiberspezifischen Marktkonzepte um. Durch die damit verbundene Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit waren üblicherweise mehr Regalmeter und umfassendere Verkehrsflächen nötig, um die Produkte eher in der Breite, anstatt in der Tiefe anzubieten (insb. auch im Bereich Frische). Eine Reduktion der Regalhöhen führte weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation.

Diese Veränderungen bedingen, dass insbesondere die nahversorgungsrelevanten Betriebe im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 einer den aktuellen Marktentwicklungen entsprechenden Bewertung bedürfen. Diese wird nachfolgend vorgenommen. Eine Fortschreibung des EHK Wetzlar 2019 ist vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der der deutlichen Marktveränderungen in Einzelhandelsbereich zu empfehlen.

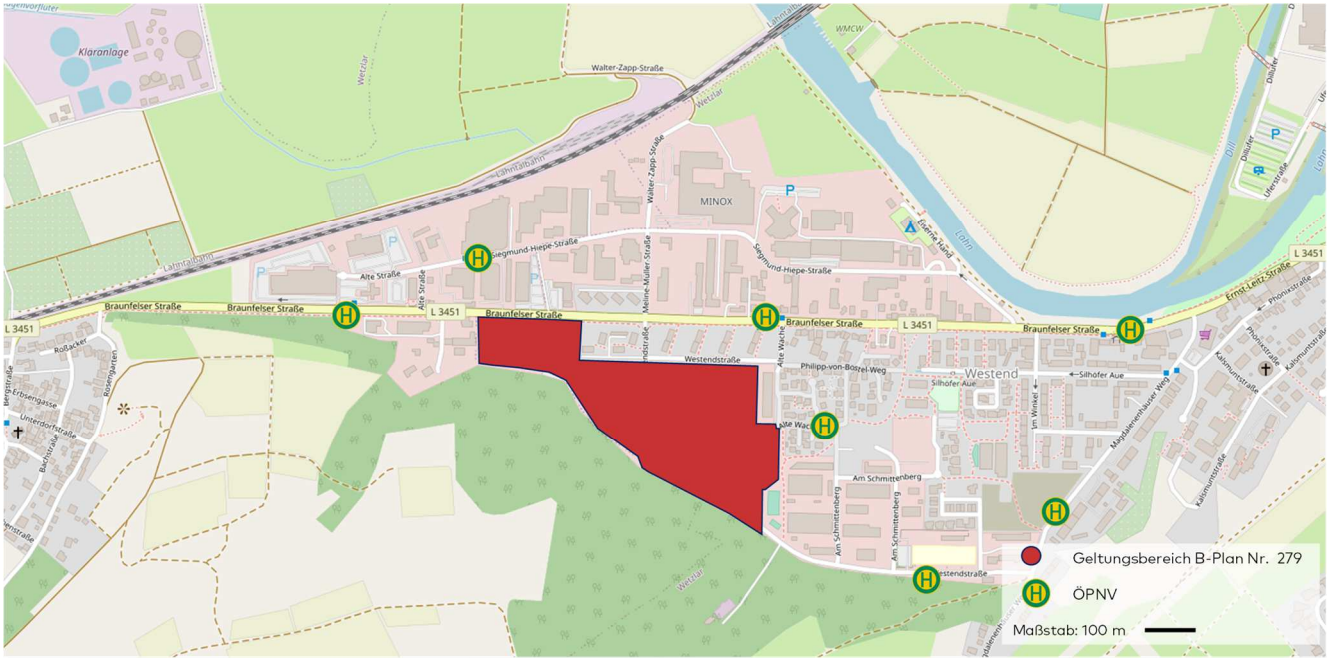
Es ist darauf hinzuweisen, dass nachfolgend keine Überprüfung der landesplanerischen Vorgaben vorgenommen wird.

STANDORTBESCHREIBUNG

Das durch den Bebauungsplan Nr. 279 zu überplanende Gebiet liegt im Süd-Westen der Kernstadt Wetzlars im Bereich Silhöfer Aue/Westend. Der Siedlungsbereich Silhöfer Aue/Westend ist im Osten durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, im Norden und im Süden durch Gewerbebetriebe sowie im Süd-Westen durch verschiedene, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 279 befindet sich mit REWE-Center (inklusive Getränkecenter), ALDI Süd, LIDL, Getränke Hoffmann, Prima-Markt, dm, Fressnapf, KIK, Takko, K+K Schuhcenter, Rofu Kinderland und Blumen Risse ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe der Silhöfer Aue/Westend.

Der Standort liegt im Bereich des nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar 2019[1] ausgewiesenen Sonderstandorts Silhöfer Aue/Westend.

Abbildung 1: Mikrostandort



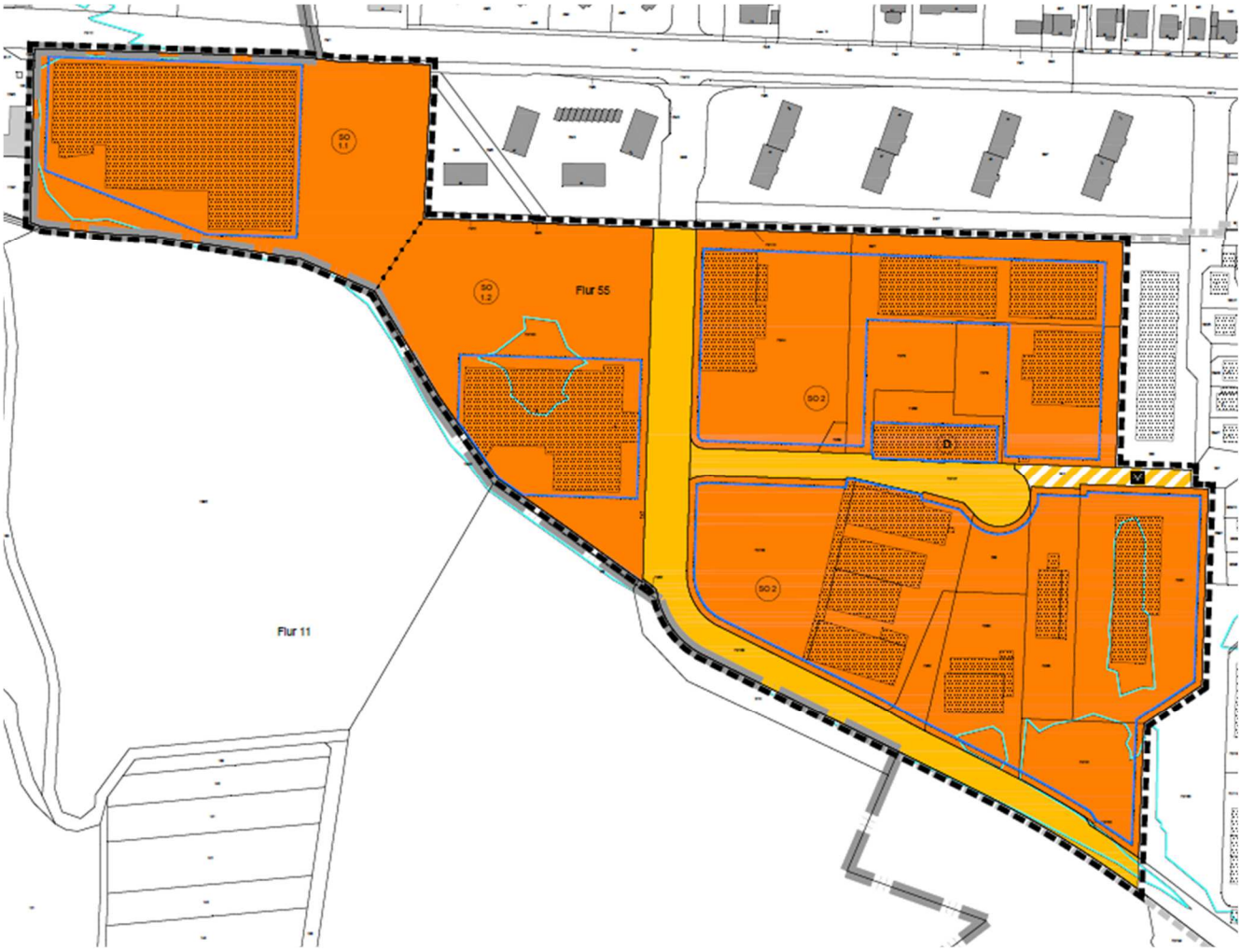
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Westendstraße bzw. die Ernst-Leitz-Straße und den Karl-Kellner-Ring, welche den Standort an die umliegenden Siedlungsbereiche insbesondere der Kernstadt Wetzlars anbindet. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Bushaltestelle „An der Kommandantur". Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus über anschließende Fuß- und Radwege zu erreichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten.

[1] Nachfolgend abgekürzt als EHK Wetzlar 2019.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 279



Quelle: Stadt Wetzlar.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ANGESIEDELTEN BETRIEBE

Nachfolgend werden die im Plangebiet angesiedelten Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (sowie Fressnapf) hinsichtlich deren aktueller Aufstellung untersucht und Empfehlungen hinsichtlich potenzieller Erweiterungsspielräume unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, der aktuellen Marktpositionierung der Betriebe sowie der Eigentümer- und Betreiberinteressen formuliert.

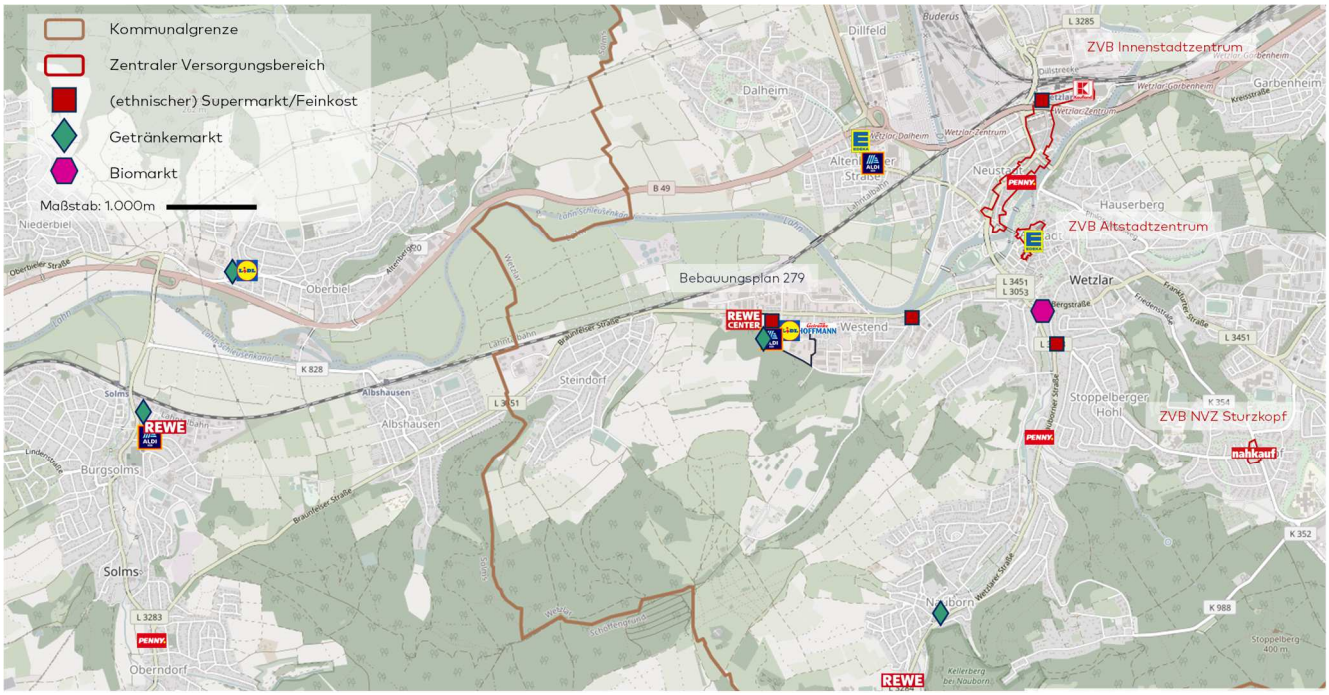
Zur Einschätzung erfolgt jeweils eine auf das Hauptsortiment bezogene Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Standortumfeld. Diese basiert sowohl auf Kennwerten des EHK Wetzlar 2019 als auch auf Desktop-Recherchen. Abgebildet werden zudem die nach dem EHK Wetzlar 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Die im Westen an Wetzlar anschließende Stadt Solms verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Zudem sind keine faktischen zentralen Versorgungsbereichen mit relevanten Strukturen vorhanden.

Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Angesiedelt sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 die Betriebe REWE-Center (inklusive Getränkecenter), ALDI Süd, LIDL, Getränke Hoffmann und Prima-Markt, welche als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Umfeld des Standorts. Es wird ersichtlich, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein deutlicher Angebotsschwerpunkt besteht. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der ZVB Innenstadtzentrum mit Kaufland, PENNY und einem ethnischen Lebensmittelmarkt. Weitere Angebotsstrukturen befinden sich verteilt in den sonstigen Lagen bzw. Siedlungsbereichen Wetzlars (u.a. Dalheim, ZVB Altstadt, NVZ Sturzkopf) sowie in den Stadtteilen Oberbiel, Burgsolms und Oberndorf der Stadt Solms.

Abbildung 3: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019.

Tabelle 1: Merkmale und Einordnung des Betreibers REWE-Center (inkl. Getränkecenter)

Betreiber	Merkmale und Einordnung
REWE-Center (inkl. Getränkecenter)	▪ Das REWE-Center (inkl. Getränkecenter) weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 5.049 m² auf. Hiermit liegt das REWE-Center unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von REWE-Centern von 6.458 m² (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger SB-Warenhäuser bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei über 2.500 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von REWE-Center-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von REWE aktuell bei 3.000 - 8.000 m².
	▪ Das ehemalige REWE-Center wurde Ende 2018 abgerissen und im November 2019 mit Neubau wiedereröffnet. Die in diesem Zuge erfolgende Modernisierung bzw. die Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes von REWE (REWE-Center) hat zu einer marktadäquaten Aufstellung des REWE-Centers geführt.

Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des REWE-Centers. Auch nach heutigen Maßstäben ist das REWE-Center noch marktadäquat aufgestellt.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Tabelle 2: Merkmale und Einordnung des Betreibers ALDI Süd

Betreiber	Merkmale und Einordnung
ALDI Süd	▪ Der ALDI Süd weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 1.208 m² auf. Hiermit liegt der ALDI Süd über der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von ALDI Süd-Märkten von 1.006 m² (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Lebensmitteldiscounter bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 700 - 1.300 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von ALDI-Süd-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von ALDI-Süd aktuell bei über 800 m².
	▪ Der ALDI Süd wurde im Zuge des REWE-Center Neubaus im November 2019 neu errichtet (Verlagerung von Standort Alte Straße). Die in diesem Zuge erfolgende Modernisierung bzw. die Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes hat zu einer marktadäquaten Aufstellung des ALDI Süd geführt.

Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des ALDI Süd. Auch nach heutigen Maßstäben ist der ALDI Süd noch marktadäquat aufgestellt.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Tabelle 3: Merkmale und Einordnung des Betreibers LIDL

Betreiber	Merkmale und Einordnung
	▪ Der LIDL weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 830 m² auf. Hiermit liegt der LIDL unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von LIDL-Märkten von 926 m² (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Lebensmitteldiscounter bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 700 - 1.300 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von LIDL-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von LIDL aktuell bei 1.000 - 1.300 m². ▪ Der LIDL ist mit aktuell 830 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar sowie zur Behebung des aktuell bestehenden Wettbewerbsnachteils, könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 1.200 - 1.300 m² vorgesehen werden.
LIDL	▪ Für den Bestandsbetrieb ergibt sich unter Annahme eine durchschnittlichen Flächenleistung von 8.120 Euro/m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von rd. 5,4 Mio. Euro (testierter Wert seitens LIDL 2022). ▪ Bei dem LIDL-Markt an der Westendstraße 1 in Wetzlar handelt sich nicht um Neuansiedlung, sondern um Erweiterung eines in den Strukturen bereits etablierten Betriebs. ▪ Unter Berücksichtigung eines anzunehmenden Umsatzes des Betriebes (leichtes Absinken der Flächenleistung) bei einer Erweiterung auf 1.200 - 1.300 m² GVKF von rd. 7,7 - 8,3 Mio. Euro ergibt sich somit ein Mehrumsatz von rd. 2,3 - 2,9 Mio. Euro. ▪ Der Mehrumsatz des Betriebes wird in Form von Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage des Betriebs sowie der Wettbewerbsstrukturen vorrangig die nächstgelegenen systemgleichen sowie systemähnlichen Betriebe ALDI Süd und REWE Center betreffen. Da diese bereits aktuell marktadäquat aufgestellt sind, sollten die Umsatzumverteilungen den Fortbestand der Märkte voraussichtlich nicht gefährden. Deutlich nachrangig werden insbesondere die weiteren nahe gelegenen Lebensmitteldiscounter im Wetzlarer Stadtgebiet (ALDI Süd und 2x PENNY) sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI Süd, LIDL und PENNY in Solms von Umsatz-umverteilungen betroffen sein. Aufgrund deren deutlicher Entfernung zum Betrieb sowie der anzunehmenden geringen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen sind voraussichtlich ebenfalls keine Auswirkungen des Betriebes auf die genannten Angebotsstrukturen zu erwarten.

Der LIDL ist mit aktuell 830 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar sowie zur Behebung des aktuell bestehenden wesentlichen Wettbewerbsnachteils (insbesondere bezüglich der attraktiven und neu aufgestellten Märkte REWE-Center + ALDI Süd), durch welchen der Fortbetrieb des LIDL-Marktes mindestens mittelfristig eingeschränkt ist, könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 1.200 - 1.300 m² vorgesehen werden.

Eine Erweiterung des LIDL-Marktes auf 1.200 - 1.300 m² entspricht den üblichen Größenordnungen marktadäquat aufgestellter Lebensmitteldiscounter, insbesondere auch marktadäquat aufgestellten LIDL-Märkten.

Mit einer Erweiterung des LIDL-Marktes auf 1.200 - 1.300 m² sind in einer ersten Einschätzung voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.

Im Zuge einer Neuaufstellung des Marktes bestünde zusätzlich die Chance den Standortbereich insgesamt aufzuwerten (attraktive nachhaltige Immobilie oder auch Kombination mit weiteren Nutzungen oder einheitliches städtebauliches Bild des Gesamtstandortes).

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Tabelle 4: Merkmale und Einordnung des Betreibers Getränke Hoffmann

Betreiber	Merkmale und Einordnung
Getränke Hoffmann	▪ Der Getränke Hoffmann weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 360 m² auf. ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Getränkemärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 400 - 1.000 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von Getränkemärkten bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 bei rd. 400 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von Getränke Hoffmann-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von Getränke Hoffmann aktuell bei 400 - 1.000 m². ▪ Der Getränke Hoffmann ist mit aktuell 360 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr vollumfänglich marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 400 - 450 m² (GVKF) vorgesehen werden. Bei dieser Größenordnung ist von einer marktadäquaten Aufstellung auszugehen.
	▪ Für den Bestandsbetrieb ergibt sich unter Annahme eine durchschnittlichen Flächenleistung von 1.600 Euro/m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von rd. 0,6 Mio. Euro (BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018). ▪ Bei dem Getränke Hoffmann an der Kommandantur 7 in 35578 Wetzlar handelt sich nicht um Neuansiedlung, sondern um Erweiterung eines in den Strukturen bereits etablierten Betriebs. ▪ Unter Berücksichtigung eines anzunehmenden Umsatzes des Betriebes (leichtes Absinken der Flächenleistung) bei einer Erweiterung auf 400 m² GVKF ergibt sich ein Mehrumsatz von rd. 0,05 – 0,1 Mio. Euro. ▪ Der Mehrumsatz des Betriebes wird in Form von Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage des Betriebs sowie der Wettbewerbsstrukturen vorrangig den nächstgelegenen systemgleichen Betrieb Getränkecenter des REWE Centers betreffen. Da dieses bereits aktuell marktadäquat aufgestellt ist und nur sehr geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, sollten die Umsatzumverteilungen den Fortbestand des Getränkecenters nicht gefährden. Die weiteren relevanten Wettbewerbsstrukturen sind aufgrund der abweichenden Sortimentsstruktur (bspw. ALDI Süd und LIDL) sowie der zunehmenden Distanzen absehbar nur von empirisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Dementsprechend sind keine Auswirkungen des Betriebes auf die weiteren Angebotsstrukturen zu erwarten.

Der Getränke Hoffmann ist mit aktuell 360 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr vollumfänglich marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 400 – 450 m² vorgesehen werden.

Eine Erweiterung des Getränke Hoffmann auf 400 – 450 m² entspricht den üblichen Größenordnungen marktadäquat aufgestellter Getränkemärkte, insbesondere auch marktadäquat aufgestellten Märkten von Getränke Hoffmann.

Mit einer Erweiterung des Getränke Hoffmann auf 400 - 450 m² sind in einer ersten Einschätzung voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Tabelle 5: Merkmale und Einordnung des Betreibers Prima-Markt

Betreiber	Merkmale und Einordnung
Prima-Markt	▪ Der Prima-Markt in Wetzlar ist ein Anbieter von russischen, polnischen und rumänischen Lebensmitteln und ist ein Label des Mix-Marktes. ▪ Mit dem somit sehr spezialisierten Sortiment steht der Prima-Markt nicht in Konkurrenz zu den klassischen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemärkte etc.).
	▪ Der Prima-Markt wurde im November 2021 neu eröffnet.

Durch die Neueröffnung im November 2021 ist davon auszugehen, dass der Prima-Markt aktuell marktadäquat aufgestellt ist.

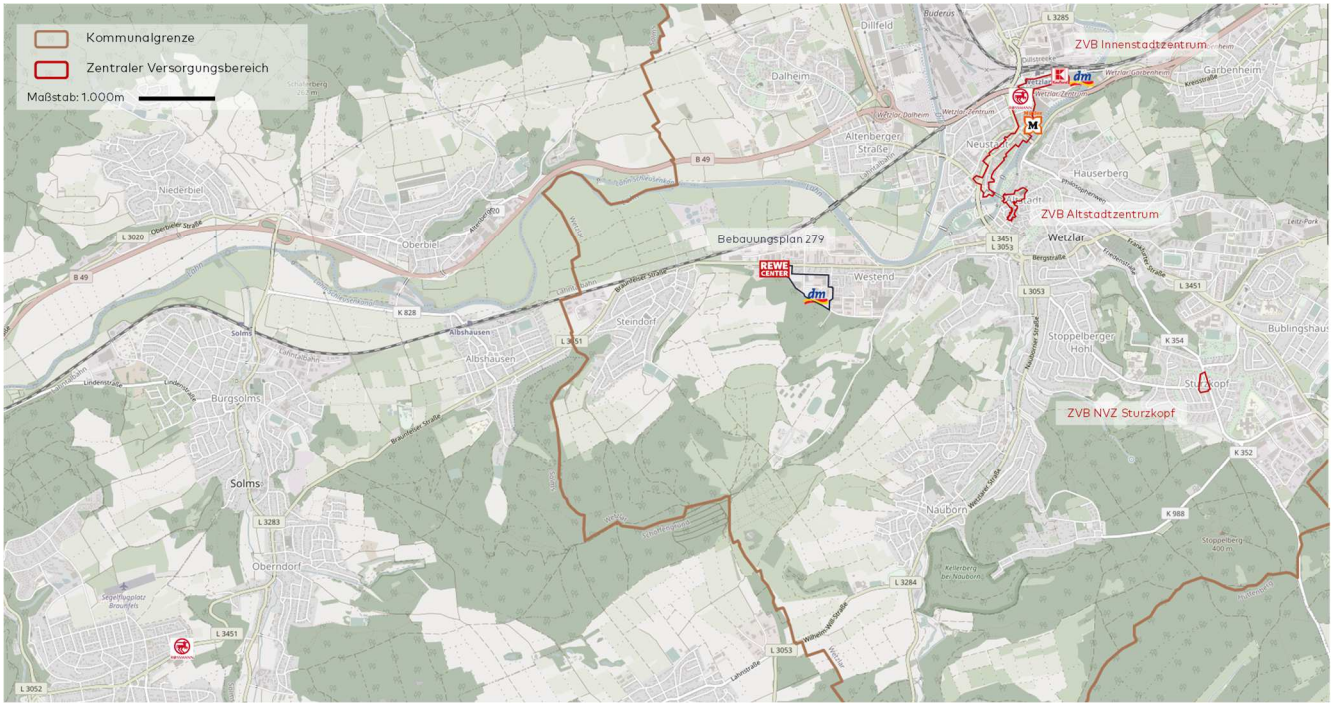
Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Betriebe mit Hauptsortiment Drogeriewaren

Angesiedelt ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein dm-Markt mit Hauptsortiment Drogeriewaren. Zudem werden durch das REWE-Center auf größeren Randsortimentsverkaufsflächen Drogeriewaren angeboten. Deutlich untergeordnet weisen auch durch die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI Süd auf Randsortimentsflächen Drogeriewaren auf.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Drogeriewaren im Umfeld des Standorts. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt besteht im Sortimentsbereich Drogeriewaren mit dm, Müller, Rossmann und Kaufland (größere Randsortimentsflächen) im ZVB Innenstadtzentrum Wetzlars. Ein weiterer Drogeriefachmarkt besteht in Braunfels. Weiterhin werden durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf Randsortimentsverkaufsflächen Drogeriewaren angeboten (siehe Abbildung 3).

Abbildung 4: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Drogeriewaren



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019

Tabelle 6: Merkmale und Einordnung des Betreibers dm

Betreiber	Merkmale und Einordnung
	▪ Der dm weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 600m² auf. Hiermit liegt der dm leicht unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von dm-Märkten von 631 m² (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Drogeriefachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 400 - 1.000 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von dm-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen in Fachmarktlagen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von dm aktuell bei über 500 m².
dm	▪ Der dm befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben KIK, K+K Schuhcenter und Takko und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation ist dennoch ansprechend und entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers dm. ▪ Insgesamt ist insbesondere aufgrund der Verkaufsfläche von 600 m² eine noch marktadäquate Aufstellung des dm festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Drogeriewarenversorgung in Wetzlar (insbesondere südliche und westliche Siedlungsbereiche) könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 650 – 700 m² vorgesehen werden. Bei dieser Größenordnung ist von einer marktadäquaten Aufstellung auszugehen. ▪ Für den Bestandsbetrieb ergibt sich unter Annahme eine durchschnittlichen Flächenleistung von 6.855 Euro/m² im Sortimentsbereich Drogeriewaren ein Umsatz von rd. 3,1 Mio. Euro (vgl. Hahn Report 2022/2023).

dm	▪ Bei dem dm an der Westendstraße 3 in 35578 Wetzlar handelt sich nicht um Neuansiedlung, sondern um Erweiterung eines in den Strukturen bereits etablierten Betriebs. ▪ Unter Berücksichtigung eines anzunehmenden Umsatzes des Betriebes (leichtes Absinken der Flächenleistung) bei einer Erweiterung auf 650 – 700 m² GVKF ergibt sich ein Mehrumsatz von rd. 0,2 – 0,4 Mio. Euro. ▪ Der Mehrumsatz des Betriebes wird in Form von Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage des Betriebs sowie der Wettbewerbsstrukturen vorrangig die nächstgelegenen Betriebe mit Drogeriewaren – REWE-Center sowie ALDI Süd und LIDL betreffen. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen, zumal sich diese auf mehrere Anbieter verteilen und hier auch nur die Randsortimentsflächen betreffen, sollte der Fortbestand der genannten Betriebe voraussichtlich nicht gefährdet sein. Die weiteren relevanten Wettbewerbsstrukturen sind aufgrund der deutlichen Distanzen voraussichtlich nur von empirisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Dementsprechend sind voraussichtlich keine Auswirkungen des Betriebes auf die weiteren Angebotsstrukturen zu erwarten.

Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des dm festzustellen.

Zur zukünftigen Sicherung der Drogeriewarenversorgung in Wetzlar (insbesondere südliche und westliche Siedlungsbereiche) könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 650 – 700 m² (GVKF) vorgesehen werden.

Mit einer Erweiterung des dm-Marktes auf 650 – 700 m² (GVKF) sind in einer ersten Einschätzung voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.

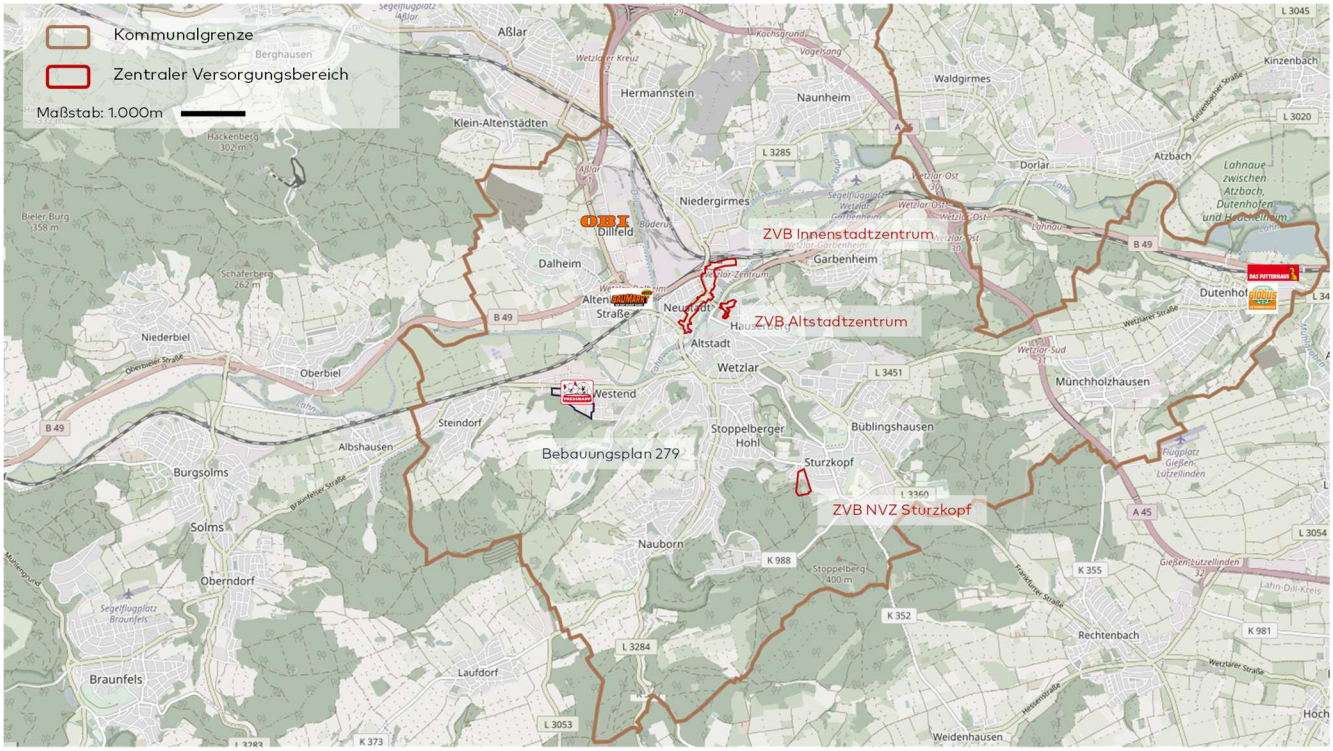
Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Betriebe mit Hauptsortiment Zoologischer Bedarf

Angesiedelt ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein Fressnapf mit Hauptsortiment Zoologischer Bedarf. Zudem werden durch das REWE-Center sowie durch die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI Süd auf deutlich untergeordneten Randsortimentsflächen zoologische Artikel (vorrangig Tierfutter) angeboten.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf im Umfeld des Standorts. Angeboten wird das Sortiment Zoologischer Bedarf im Wetzlarer Stadtgebiet vorrangig durch den Fressnapf am Standort sowie ein Futterhaus in Dudenhofen. Größere Flächen an Zoologischem Bedarf weisen zudem die Baumärkte Globus und Obi sowie das SB-Warenhaus Globus auf (siehe Abbildung 3).

Abbildung 5: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019

Tabelle 7: Merkmale und Einordnung des Betreibers Fressnapf

Betreiber	Merkmale und Einordnung
Fressnapf	▪ Der Fressnapf weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 430m² auf. Hiermit liegt der Fressnapf unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von Fressnapf-Märkten von 700 m² (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Tierfutter-Fachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 300 - 1.400 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von Fressnapf-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von Fressnapf aktuell bei über 300 m².
Fressnapf	▪ Der Fressnapf befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben Rofu Kinderland und Blumen Risse und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation ist dennoch ansprechend und entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers Fressnapf. ▪ Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des Fressnapf festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Versorgung mit Zoologischem Bedarf in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 650 - 750 m² vorgesehen werden.

Fressnapf	▪ Zu berücksichtigen ist vor allem, dass es sich bei dem Sortiment Zoologischer Bedarf um ein nach der Wetzlarer Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment handelt und der Bestandsbetrieb bereits in den Strukturen etabliert ist. ▪ Für den Bestandsbetrieb ergibt sich unter Annahme eine durchschnittlichen Flächenleistung von 2.016 Euro/m² im Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf ein Umsatz von rd. 0,9 Mio. Euro (vgl. Hahn Report 2022/2023). ▪ Unter Berücksichtigung eines anzunehmenden Umsatzes des Betriebes (leichtes Absinken der Flächenleistung) bei einer Erweiterung auf 650 – 700 m² GVKF ergibt sich ein Mehrumsatz von rd. 0,3 – 0,5 Mio. Euro. ▪ Der Mehrumsatz des Betriebes wird in Form von Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage des Betriebs sowie der Wettbewerbsstrukturen vorrangig die nächstgelegenen Wettbewerber, die Baumärkte Globus und Obi betreffen. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen, zumal sich diese auf mehrere Anbieter verteilen und hier auch nur die Randsortimentsflächen betreffen, sollte der Fortbestand der genannten Betriebe voraussichtlich nicht gefährdet sein. Die weiteren relevanten Wettbewerbsstrukturen sind aufgrund der deutlichen Distanzen voraussichtlich nur von empirisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Dementsprechend sind voraussichtlich keine Auswirkungen des Betriebes auf die weiteren Angebotsstrukturen zu erwarten.

Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des Fressnapf festzustellen.

Zur zukünftigen Sicherung der Versorgung mit Zoologischem Bedarf in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 650 – 750 m² (GVKF) vorgesehen werden. Zu berücksichtigen ist vor allem, dass es sich bei dem Sortiment Zoologischer Bedarf um ein nach der Wetzlarer Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment handelt.

Mit einer Erweiterung des Fressnapf-Marktes auf 650 – 750 m² (GVKF) sind in einer ersten Einschätzung voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Versorgung zu erwarten.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

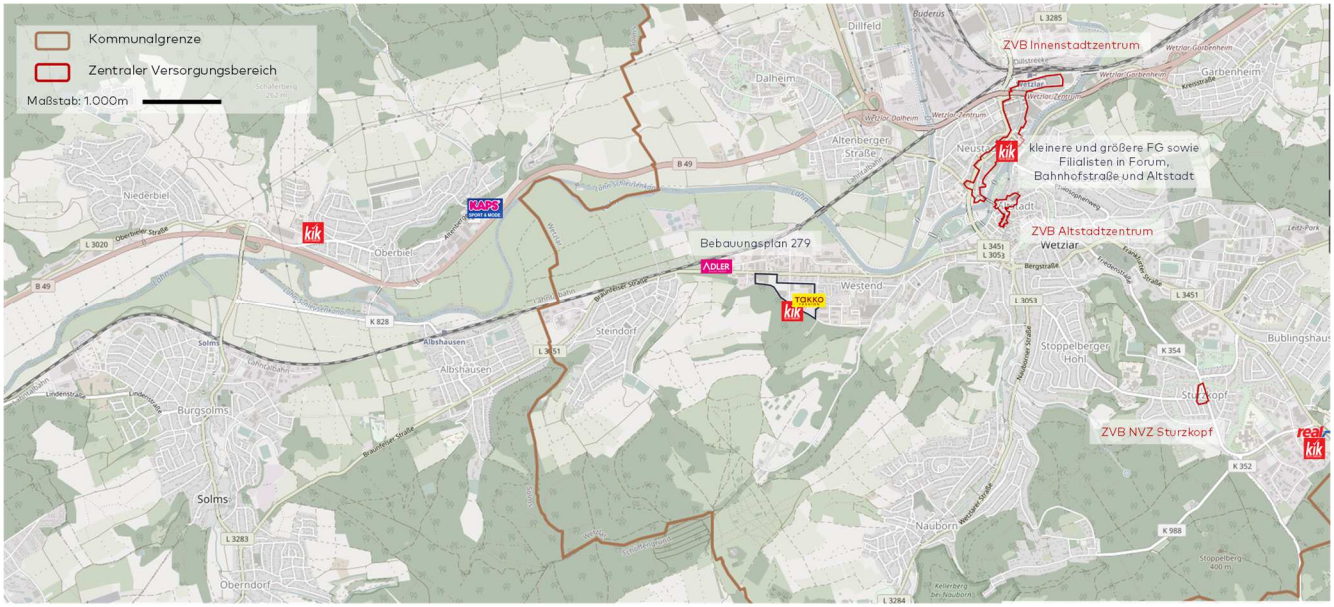
Betriebe mit Hauptsortiment Bekleidung

Angesiedelt sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein KIK-Markt und ein Takko-Markt mit Hauptsortiment Bekleidung.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Bekleidung im Umfeld des Standorts. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt besteht im Sortimentsbereich Bekleidung mit kleineren und größeren Fachgeschäften sowie Filialisten im Forum Wetzlar, in der Bahnhofstraße und in der Altstadt. Insgesamt befinden sich hier Verkaufsflächen von rd. 22.600 m² (vgl. EHK Wetzlar 2019).

Weitere Bekleidungsfachmärkte befinden sich im süd-östlichen Wetzlarer Stadtgebiet (KIK) sowie mit Adler westlich des Standorts und mit Kaps sowie KIK in Solms (siehe Abbildung 3).

Abbildung 6: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Bekleidung



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019

Tabelle 8: Merkmale und Einordnung des Betreibers KIK

Betreiber	Merkmale und Einordnung
KIK	▪ Der KIK weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m² auf. Hiermit liegt der KIK leicht unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von KIK-Märkten von 540 m² (vgl. Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Handelsdaten 2019). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Bekleidungsfachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 300 - 1.000 m². ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von KIK-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilung von KIK aktuell bei 500 – 1.000 m².
	▪ Der KIK befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben dm, K+K Schuhcenter und Takko und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers KIK. ▪ Insgesamt ist insbesondere aufgrund der Verkaufsfläche von 500 m² eine noch marktadäquate Aufstellung des KIK festzustellen.

Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des KIK festzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund des zentrenrelevanten Hauptsortiments, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte und weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Tabelle 9: Merkmale und Einordnung des Betreibers Takko

Betreiber	Merkmale und Einordnung
Takko	▪ Der Takko weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 720 m² auf. Hiermit liegt der Takko deutlich oberhalb der üblichen Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von Takko-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen von 400 – 500 m² (Expansion Takko). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Bekleidungsfachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 300 - 1.000 m².
	▪ Der Takko befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben dm, KIK und K+K Schuhcenter und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation ist dennoch ansprechend und entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers Takko. ▪ Insgesamt ist eine marktadäquate Aufstellung des Takko festzustellen.

Insgesamt eine marktadäquate Aufstellung des Takko festzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund des zentrenrelevanten Hauptsortiments, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte und weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.

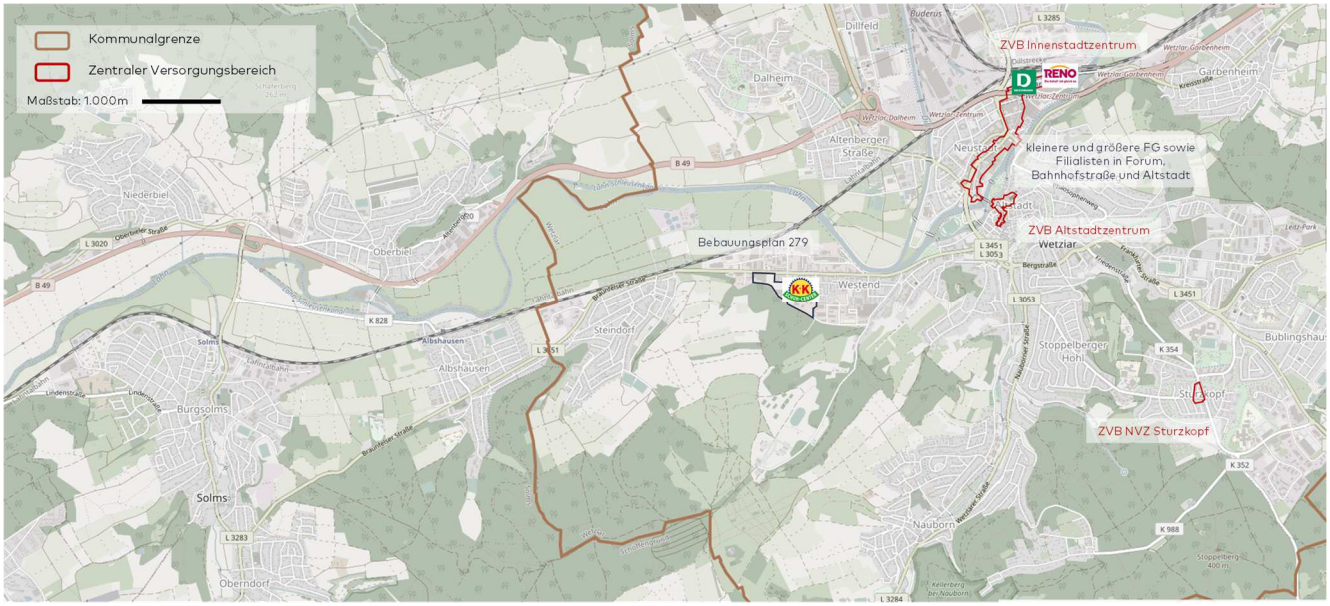
Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Betriebe mit Hauptsortiment Schuhe

Angesiedelt ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein K+K-Schuhcenter mit Hauptsortiment Schuhe.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Schuhe im Umfeld des Standorts. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt besteht im Sortimentsbereich Schuhe mit kleineren und größeren Fachgeschäften sowie Filialisten im Forum Wetzlar, in der Bahnhofstraße und in der Altstadt. Insgesamt befinden sich hier Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren von rd. 5.500 m² (vgl. EHK Wetzlar 2019).

Abbildung 7: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Schuhe



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019

Tabelle 10: Merkmale und Einordnung des Betreibers K+K Schuhcenter

Betreiber	Merkmale und Einordnung
K+K Schuhcenter	▪ Das K+K Schuhcenter weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m² auf. Hiermit liegt das K+K Schuhcenter am oberen Spektrum der üblichen Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von K+K Schuhcenter -Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen von 300 - 500 m² (Expansion K+K Schuhcenter). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Schuhfachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 300 - 800 m².
	▪ Das K+K Schuhcenter befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben dm, KIK und Takko und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation ist dennoch ansprechend und entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers K+K Schuhcenter. ▪ Insgesamt ist eine marktadäquate Aufstellung des K+K Schuhcenter festzustellen.

Insgesamt eine marktadäquate Aufstellung des K+K Schuhcenter festzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund des zentrenrelevanten Hauptsortiments, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte und weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.

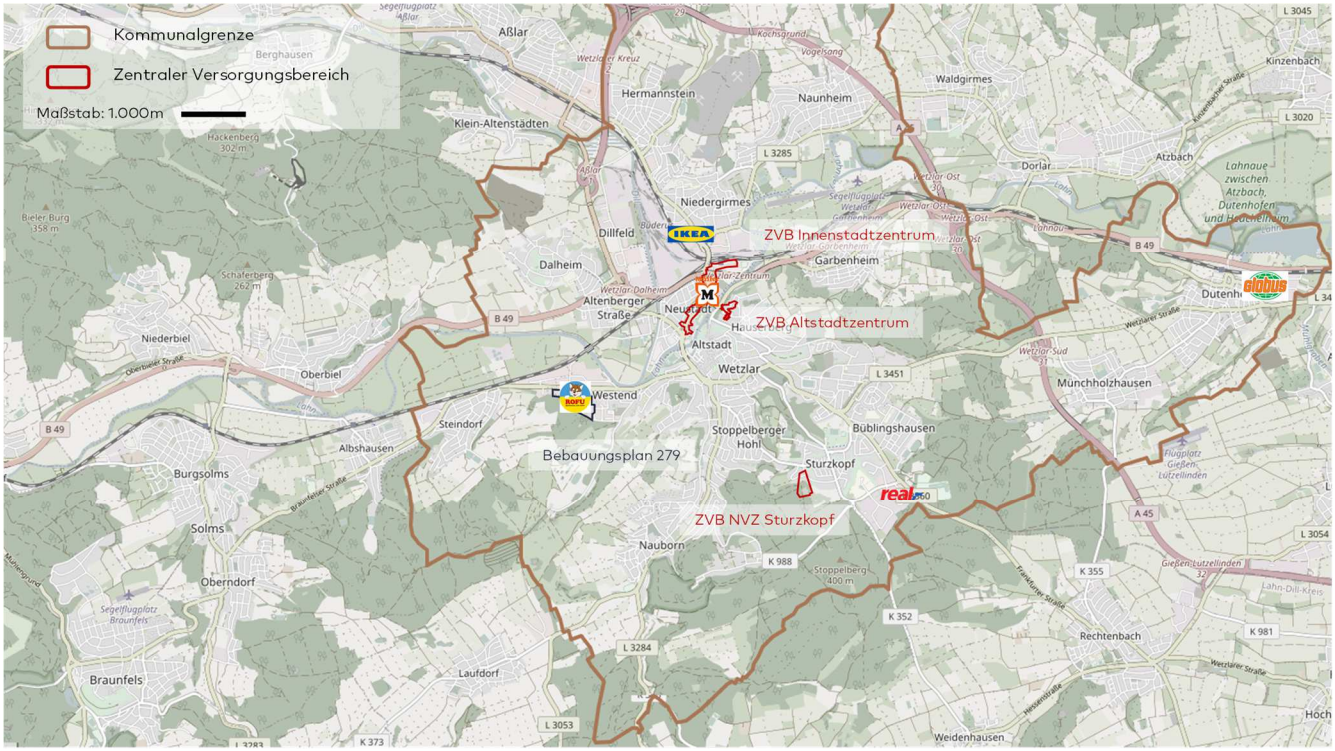
Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Betriebe mit Hauptsortiment Spielwaren

Angesiedelt sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 ein Rofu Kinderland mit Hauptsortiment Spielwaren.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Spielwaren im Umfeld des Standorts. Angebote im Sortimentsbereich Spielwaren bestehen neben dem Standort (Rofu Kinderland) insbesondere im Wetzlarer Innenstadtzentrum (Müller sowie Randsortimente von Multisortimentern (Action, Nanu Nana, Tedi, Woolworth etc.), im Wetzlarer Altstadtzentrum (insbesondere Holzwurm) sowie als Randsortiment von IKEA, Globus und real (Schließung geplant) im weiteren Wetzlarer Stadtgebiet. Insgesamt befinden sich im Innenstadt- und Altstadtzentrum Verkaufsflächen von rd. 1.500 m² (vgl. EHK Wetzlar 2019).

Abbildung 8: Angebots- und Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Spielwaren



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Recherche: Stadt + Handel 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Wetzlar 2019

Tabelle 11: Merkmale und Einordnung des Betreibers Rofu Kinderland

Betreiber	Merkmale und Einordnung
Rofu Kinderland	▪ Das Rofu Kinderland weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 780 m² auf. Hiermit liegt das Rofu Kinderland am oberen Spektrum der üblichen Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) von Rofu Kinderland-Filialen bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen von 500 – 800 m² (Expansion K+K Schuhcenter). ▪ Übliche Verkaufsflächengrößenordnungen (GVKF) deutschlandweit tätiger Spielefachmärkte bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen liegen nach Informationen der Expansionsabteilungen der Betreiber bei 500 – 1.500 m².

Rofu Kinderland	▪ Das Rofu Kinderland befindet sich in einem fachmarkttypischen Gebäudekomplex zusammen mit den Betrieben Fressnapf und Blumen Risse und weist dementsprechend eine eher funktionale Gestaltung (insbesondere Immobilie) auf. Die Gestaltung der Geschäftsflächen bzw. die Warenpräsentation ist dennoch ansprechend und entspricht dem üblichen Konzept des Betreibers Rofu Kinderland. ▪ Insgesamt ist eine marktadäquate Aufstellung des Rofu Kinderland festzustellen.

Insgesamt eine marktadäquate Aufstellung des Rofu Kinderland festzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund des zentrenrelevanten Hauptsortiments, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte und weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

ERGEBNISZUSAMMENFÜHRUNG

In Wetzlar findet aktuell die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend statt. Hierbei sind für das Sondergebiet 1.1, für das Sondergebiet 1.2 und für das Sondergebiet 2 Festsetzungen zur Sicherung des aktuellen Bestands vorgesehen. Konkret geht es hier-bei insbesondere um die bereits am Standort bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten REWE-Center (inklusive Getränkecenter), ALDI Süd, LIDL, Getränke Hoffmann, Prima-Markt, dm, Fressnapf, Prima-Markt, Rofu, Takko, KIK und K+K Schuhcenter.

Durch eine weitere Festsetzung soll den bereits bestehenden Betrieben ermöglicht werden, Erweiterungen der Verkaufsflächen vorzunehmen. Die Zulässigkeit und der Umfang der Erweiterung ist im Einzelfall zu prüfen. *„Sofern nicht besondere betriebliche Umstände oder Anforderungen vorliegen, soll der Spielraum für Erweiterungen höchstens 5-10% der VKF betragen" (Bebauungsplans Nr. 279).*

Als Grundlage für das weitere Verfahren hat Stadt + Handel die bestehenden Betriebe hinsichtlich deren aktueller Aufstellung untersucht und Empfehlungen hinsichtlich potenziellen Erweiterungsspielräumen unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, der aktuellen Marktpositionierung der Betriebe sowie der Eigentümer- und Betreiberinteressen formuliert.

Seit der Erstellung des EHK Wetzlar zwischen 2016 und 2019 sind insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und des Drogeriewareneinzelhandels deutliche Veränderungen auf Angebots- und Nachfrageseite erfolgt. Neben einem stetig jährlich steigenden Kaufkraftpotenzial auf Nachfrageseite haben erhebliche Veränderungen der Betriebszahlen, der Betriebsgrößen sowie der aktuellen Marktkonzepte der Betreiber auf der Angebotsseite stattgefunden. Diese Veränderungen bedingen, dass insbesondere die nahversorgungsrelevanten Betriebe im Bereich des Bebauungsplans Nr. 279 einer den aktuellen Marktentwicklungen entsprechenden Bewertung bedürfen. Diese wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens vorgenommen. Eine Fortschreibung des EHK Wetzlar 2019 ist vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der der deutlichen Marktveränderungen in Einzelhandelsbereich zu empfehlen.

Im Rahmen der Bewertung der Betriebe erfolgte keine Überprüfung der landesplanerischen Vorgaben.

Im Ergebnis ist hinsichtlich der untersuchten Betriebe festzuhalten:

Tabelle 12: Bewertung der untersuchten Betriebe - Zusammenfassung

Betreiber	Aktuelle GVKF in m²	Empfehlung zukünftige GVKF in m²	Begründung
REWE-Center	4.151	4.151	Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des REWE-Centers. Auch nach heutigen Maßstäben ist das REWE-Center noch marktadäquat aufgestellt.
Aldi Süd	1.208	1.208	Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des ALDI Süd. Auch nach heutigen Maßstäben ist der ALDI Süd noch marktadäquat aufgestellt.
LIDL	830	1.200 - 1.300 (+ 370 - 470)	Der LIDL ist mit aktuell 830 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittel-versorgung in Wetzlar sowie zur Behebung des aktuell bestehenden wesentlichen Wettbewerbsnachteils (insbesondere bezüglich der attraktiven und neu aufgestellten Märkte REWE-Center + ALDI Süd), durch welchen der Fortbetrieb des LIDL-Marktes mindestens mittelfristig eingeschränkt ist, könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 1.200 - 1.300 m² vorgesehen werden.
Getränke Hoffmann	360	400 – 450 (+ 40 - 90)	Der Getränke Hoffmann ist mit aktuell 360 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr vollumfänglich marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 400 – 450 m² vorgesehen werden.
Prima	150	150	Durch die Neueröffnung im November 2021 ist davon auszugehen, dass der Prima-Markt aktuell marktadäquat aufgestellt ist.
dm	600	650 – 700 (+ 50 - 100)	Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des dm festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Drogeriewarenversorgung in Wetzlar (insbesondere südliche und westliche Siedlungsbereiche) könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 650 - 700 m² vorgesehen werden.
Fressnapf	430	650 – 750 (+ 220 - 320)	Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des Fressnapf festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Versorgung mit Zoologischem Bedarf in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 650 – 750 m² vorgesehen werden. Zu berücksichtigen ist vor allem, dass es sich bei dem Sortiment Zoologischer Bedarf um ein nach der Wetzlarer Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment handelt.

KIK	500	500	Insgesamt ist eine marktadäquate Aufstellung des KIK (noch marktadäquat), des Takko, des K+K Schuhcenters sowie des Rofu Kinderlandes festzustellen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund der zentrenrelevanten Hauptsortimente, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.
Takko	720	720	
K+K Schuhcenter	500	500	
Rofu Kinderland	780	780	

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.