

# Standortanalyse LIDL-Erweiterung in der Gemeinde Kuchen







Im Auftrag von:Lidl Vertriebs GmbH & Co. KGProjektleitung:Dipl.-Geogr. Gerhard BeckProjektbearbeitung:M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

**Datum:** 10.06.2020





# Aufgabenstellung

Die GMA hat bereits im Jahr 2016 eine Analyse zur Erweiterung des Lidl-Marktes in Kuchen vorgelegt. Damals wurde das Vorhaben wegen einer Verletzung des Kongruenzgebotes nicht umgesetzt. Im Februar 2020 erteilte die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Kirchheim Teck, der GMA erneut den Auftrag zur Erstellung einer Standortanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Kuchen. Zwischenzeitlich haben sich wesentliche Änderungen hinsichtlich der Wettbewerbssituation (Schließung des Aldi-Marktes und Verlagerung des Rewe-Markts in Kuchen) ergeben, die eine Anpassung der bereits vorliegenden Standortanalyse erforderlich machen.

Derzeit befindet sich am Standort "Im Gewerbepark" ein Lidl-Markt mit ca. 799 m² Verkaufsfläche (VK). Im Rahmen dieser Analyse soll die Erweiterung des Marktes auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche untersucht werden. Insbesondere soll geprüft werden, ob den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen in Baden-Württemberg und der Region Stuttgart entsprochen wird.

### Die Analyse umfasst folgende Untersuchungsschritte:

- Standortbewertung
- Abgrenzung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- Darstellung der Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich
- Umsatzerwartung
- Prüfung der raumordnerischen Auswirkungen



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

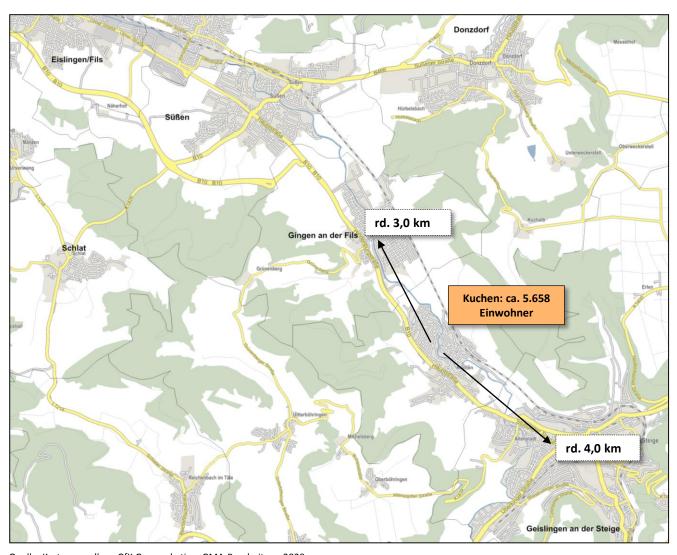


# Inhaltsverzeichnis

1.	Makrostandort Kuchen	4
2.	Mikrostandort "Im Gewerbepark"	5
3.	Einzugsgebiet	7
4.	Wettbewerbssituation	8
5.	Umsatzerwartung	15
6.	Beurteilung der Auswirkungen im Sinne der Raumordnung und Landesplanung	18
7.	Nachfolgenutzung der Rewe-Altimmobilie im Gewerbepark Kuchen	22



# 1. Makrostandort Kuchen

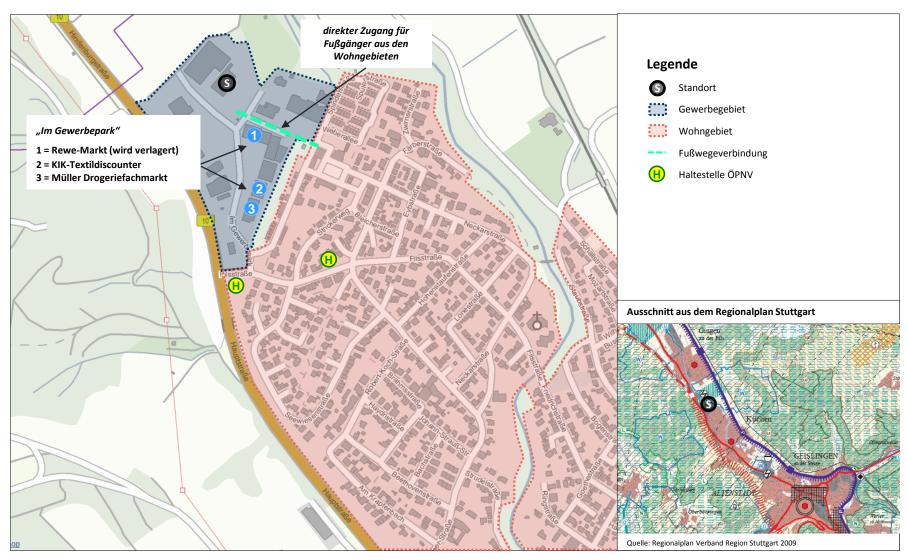


- LK Göppingen
- im Verdichtungsraum Stuttgart gelegen, dem Mittelbereich Geislingen an der Steige zugeordnet
- im Verlauf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar -Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (– Ulm/ Neu-Ulm) gelegen
- keine zentralörtliche Funktion, daher obliegt der Gemeinde vorwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung
- gute verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz B10
- aktuelle Einwohnerzahl Kuchen: ca. 5.658 Einwohner (Stand: 31.12.2018)

Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2020



# 2. Mikrostandort "Im Gewerbepark"



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020



# 2. Mikrostandort "Im Gewerbepark"







Standortbewertung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung

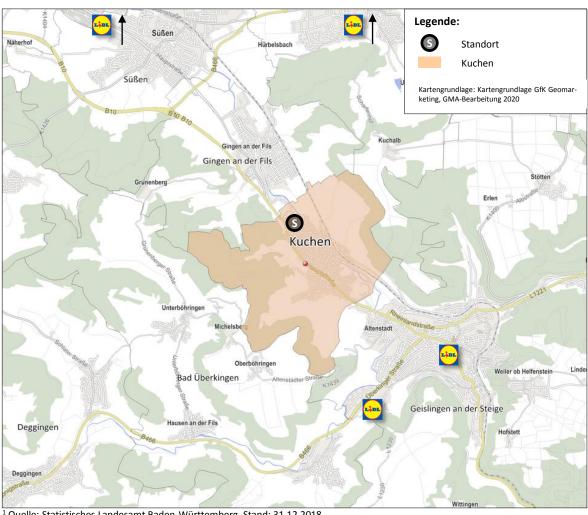


- im fußläufigen Einzugsbereich ausgedehnte Wohngebiete inkl. Neubaugebiete
- ✓ ÖPNV-Anbindung ca. 400 m entfernt
- ausreichend Fläche für Planvorhaben sowie Anzahl der PKW-Stellplätze
- eingeführter Handelsstandort (im Verbund mit weiteren Einzelhandelsbetrieben aus dem Drogerie- und Bekleidungssegment)

- dezentraler Standort in Gewerbegebietslage
- keine direkte Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche
- Einzelhandel zieht sich zunehmend aus dem Gebiet zurück (Aldi wurde geschlossen, REWE wird verlagert; für beide Immobilien zeichnet sich keine Nachnutzung durch Lebensmittelhandel ab)



# 3. Einzugsgebiet



<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2018

<sup>2</sup> Einwohnerzahl × Pro-Kopf-Ausgaben × regionale Kaufkraftkennziffer = Kaufkraft

Einwohner in Kuchen: 5.658

**Pro-Kopf-Ausgabe** im deutschen Lebensmitteleinzelhandel: **2.210** €

Kaufkraftkennziffern für Kuchen (Index: Durchschnitt = 100): 98,8

Projektrelevante Kaufkraft² in Kuchen im

Lebensmittelbereich: 12,4 Mio. €

#### Begründung

Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Kuchen selbst. Eine darüber hinausgehende Erschließung eines regelmäßigen Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbssituation und andere Lidl-Filialen im Umland unterbunden. Mit dem Wegfall des Aldi-Markts sowie der perspektivischen Verlagerung des Rewe-Markts in eine zentralere Lage Richtung Ortsmitte von Kuchen, lässt sich eine deutliche Schwächung derzeit bestehender Synergien am Standort ableiten. Dies hat eine Reduzierung der überörtlichen Funktion des Standorts zufolge. Zukünftig wird Lidl der einzige Lebensmittelmarkt am Standort sein. 2016 waren hier mit Aldi, Lidl und Rewe noch 3 Lebensmittelmärkte vorhanden, die zusammen mit den Nonfood-Märkten (Drogerie Müller, Kik Textildiscounter) ein Fachmarktzentrum bildeten. Dieser Charakter des Fachmarktzentrums löst sich zunehmend auf. Mit dem geplanten Wegzug des Rewe-Marktes wird sich die Attraktivität des Standortes für das Umland nochmals deutlich reduzieren.



# **Wettbewerbssituation Kuchen**

Wettbewerber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufs- fläche in m²	Standort	Markt- auftritt	Zukunftsperspektive / Veränderungen	Wechselwirkungen mit Planstandort
Rewe	Im Gewerbepark 8	Supermarkt	ca. 1.000 (+ 500 m² Getränke- markt)	Gewerbegebietslage	+	Bäckerei Meyer im Vorkassenbereich, separater Getränkemarkt mit ca. 500 m² VK; dieser Standort wird geschlossen und Richtung Ortsmitte verlagert	Synergien am Standort entfallen
Netto	Hauptstraße 49	Discounter	ca. 750	Nebenlage an der Ortsdurchfahrtstraße, Anschluss an Wohngebiet	0	zeitgemäßer Anbieter, Bäckerei Mayer im Vorkassenbereich	wesentlicher Wettbewerber, leistungs- und wettbewerbsfähiger Markt

# Wettbewerbssituation im näheren Umland (Gingen a. d. Fils)

Wettbewerber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufs- fläche in m²	Standort	Markt- auftritt	Zukunftsperspektive / Veränderungen	Wechselwirkungen mit Planstandort
Netto	Hindenburgstraße 161	Discounter	ca. 1.000	Nebenlage an der Ortsdurchfahrtstraße mit Anschluss an Wohngebiete	+	moderner Anbieter, Eröffnung 2014, Bäckerei Meyer im Vorkassenbereich	wesentlicher Wettbewerber, leistungs- und wettbewerbsfähiger Anbieter



## Bewertung der Wettbewerbssituation

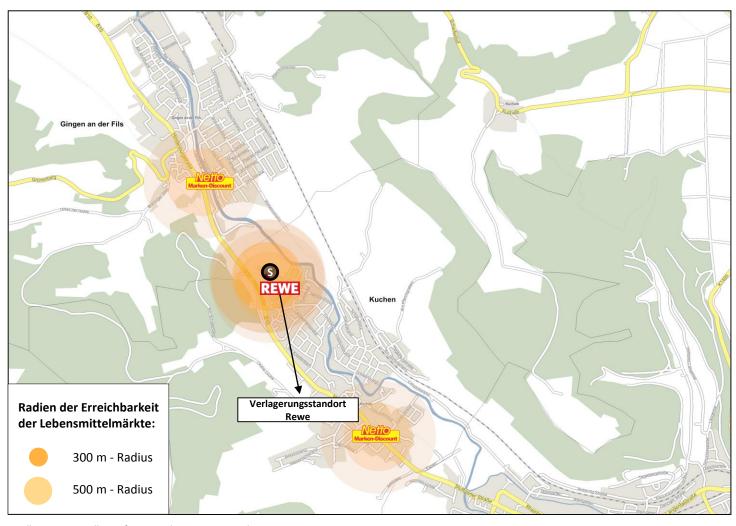
Die Lebensmittelnahversorgung in Kuchen war in der Vergangenheit durch den Lidl-Markt, einen Aldi-Markt sowie einen Rewe-Vollsortimenter am Standort "Gewerbepark" bestimmt. Die Aldi-Filiale wurde mittlerweile bereits geschlossen (jetzt Logistikunternehmen), die Schließung des Rewe-Marktes wurde bereits angekündigt, da Rewe seinen Standort verlagern will. Bei dem Standort handelte es sich ursprünglich um eine etablierte Versorgungslage, welche durch Fachmärkte aus dem Bekleidungsund Drogeriesegment (u. a. KIK, Drogerie Müller) ergänzt wurde. Das Gebiet verfügte zum einen über eine lokale Versorgungsfunktion, zum anderen lies sich bisher aufgrund der Lage an der B 10 eine über Kuchen hinausgehende Versorgungsfunktion ableiten (v. a. Gingen a. d. Fils). Diese ist jedoch mit der Schließung von Aldi und Verlagerung des ReweMarkts und einer damit einhergehenden Reduzierung der überörtlichen Wirkung durch Verbundeffekte nicht mehr gegeben. Durch die Schließung der beiden Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe wird sich der Standort zu einem Nahversorgungsstandort für Kuchen zurück entwickeln.

Neben den Discountmärkten sowie dem Rewe-Markt sind die Versorgungsstrukturen im Ortskern von Kuchen hingegen nur schwach ausgeprägt. Die innerörtliche Einkaufslage umfasst den Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnhofstraße im Norden und dem Marktplatz im Süden. In diesem Bereich befinden sich vorrangig kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Bekleidungsgeschäft, Presse), Dienstleistungs- (Frisör, VR-Bank, Sparkasse) und Handwerksbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (Rathaus).

Im nördlich von Kuchen gelegenen **Gingen a. d. Fils** ist auf einen Netto-Markt im "Nahversorgungszentrum Hindenburgstraße" hinzuwiesen. Der Lebensmitteldiscounter ist als modern und leistungsfähig einzustufen und ersetzt den Ende 2013 weggefallenen Penny-Markt. Daneben sind mehrere kleinflächige Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie Spezialanbieter (Getränkemarkt) vorhanden. Diese sind überwiegend im Ortskern angesiedelt und ergänzen das Angebot vor Ort.



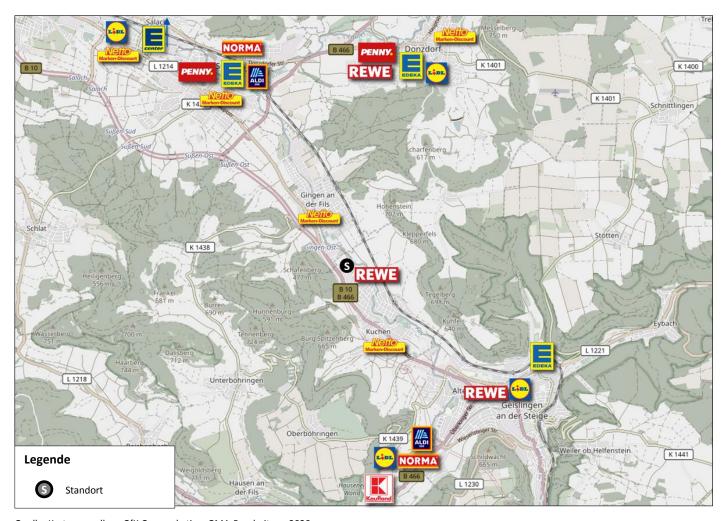
# Erreichbarkeit und Lage der Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet und im näheren Umland



Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2020



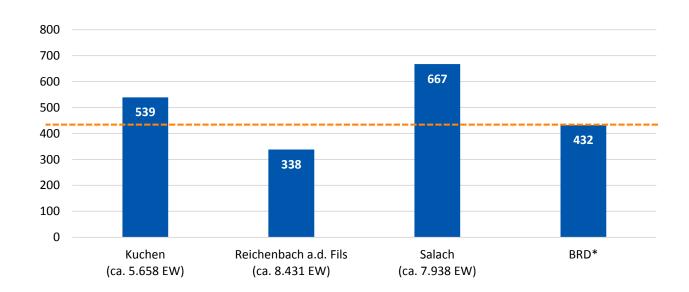
# Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland



Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2020



# Quantitative Einzelhandelsausstattung (Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 EW) im Vergleich



Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Kuchen festzustellen.

<sup>\*</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018, S. 92 (ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Anteile).



#### Zentralitäten

Gemeinde	Umsatz Lebensmittel*	Kaufkraft Lebensmittel	Zentralität <sup>1</sup>	
Kuchen	15,6	12,4	125	

Bereinigt um Nonfood-Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels
GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

In der Gegenüberstellung der Umsatzleistung der in Kuchen vorhandenen Betriebe mit der Kaufkraft der Wohnbevölkerung ergibt sich eine überdurchschnittliche Zentralität von 125 %. Durch den Lidl-Lebensmitteldiscounter im Verbund mit dem Rewe-Markt am Standort "Gewerbepark" kam es bisher zu Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.

Die Verbundeffekte von Lidl und Rewe werden jedoch durch die geplante Verlagerung des Rewe-Markts in eine zentralere Lage von Kuchen deutlich abgeschwächt. Die geplante Erweiterung des Lidl-Markts (+ 300 m² VK) kompensiert den Wegfall des Aldi-Markts (800 m² VK) sowie die Verlagerung von Rewe. Im Ergebnis ist insgesamt von weniger ausgeprägten Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus Richtung Gingen a. d. Fils auszugehen.

Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Gemeinde als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Umsatz Lebensmittel inklusive Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden usw.



#### Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Das Angebot im Lebensmittelbereich ist nach der Schließung der Aldi-Filiale am Standort "Gewerbepark" sowie der geplanten Verlagerung des Rewe-Markts ausschließlich durch den Lidl-Lebensmitteldiscounter geprägt. Hierbei handelt es sich um einen langjährig etablierten Nahversorger, welcher durch einen Bekleidungsfachmarkt (KIK) sowie einen Drogeriemarkt Müller ergänzt wird.

Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für die Gemeinde Kuchen festzustellen. Dies ist auf die gute Angebotssituation mit zwei Lebensmitteldiscountern sowie einem Vollsortimenter zurückzuführen. Betrachtet man die Zentralitätskennziffer, so wird deutlich, dass derzeit Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland (v. a. aus Gingen a. d. Fils) bestehen. Dies lässt sich v. a. auf die in quantitativer und qualitativer Hinsicht bisher noch gute Angebotssituation am Standort "Gewerbepark" zurückführen. Jedoch wird die durch Synergieeffekte starke überörtliche Funktion des Standorts durch die Verlagerung von Rewe (inkl. Wegfall von Aldi) deutlich geschwächt.



## 5. Umsatzerwartung

# Gesamtbetrachtung nach Erweiterung von 799 m² auf rd. 1.100 m² Verkaufsfläche

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Kuchen	12,4	30	3,7	0,9	4,6	75
Streuumsätze		-	1,2	0,3	1,5	25
Insgesamt		-	4,9	1,2	6,1	100

<sup>\*</sup> Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Lidl 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die durchschnittliche Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter liegt in Deutschland aktuell bei rd. 45 %<sup>1</sup>. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet u. a. mit einer Filiale des Anbieters Netto in Kuchen, kann der geplante Lidl-Markt mit 1.100 m² Verkaufsfläche einen Marktanteil von ca. 30 % erzielen. Die überörtliche Versorgungsfunktion wird sich jedoch reduzieren.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut – handelsdaten aktuell 2018



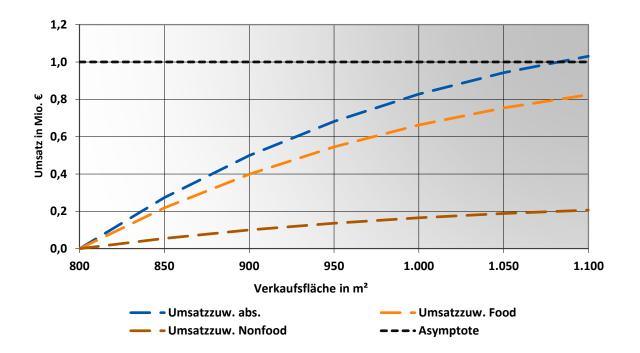
# 5. Umsatzerwartung

Folgende Umsatzzuwächse sind bei einer Erweiterung von 799 m² VK auf rd. 1.100 m² VK zu erwarten:

/ Umsatzzuwachs Lebensmittel: 0,4 Mio. €

/ Umsatzzuwachs Nichtlebensmittel: 0,1 Mio. €

/ Umsatzzuwachs insgesamt: 0,5 Mio. €





## 5. Umsatzerwartung

Für den erweiterten Lidl Markt mit 1.100 m² Verkaufsfläche ist von einem Umsatz von 6,1 Mio. € auszugehen. Davon entfallen 4,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Bei der Betrachtung der Umsatzentwicklung wird deutlich, dass der Wettbewerb im Umland und eine begrenzte örtliche Kaufkraft das weitere Umsatzwachstum beschränken.

Der Zusatzumsatz im Lebensmittelsegment liegt bei der Erweiterung von ca. 799 auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche bei 0,4 Mio. €, zzgl. 0,1 Mio. € im Nonfoodbereich.



## Integrationsgebot

Der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein.

- **J** Der Lidl-Markt befindet sich in Gewerbegebietslage am nordwestlichen Rand der Gemeinde Kuchen. Es besteht ein fußläufiger Anschluss an Wohngebiete.
- ✓ Der Standort übt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung aus, es bestehen gute Rad- und Fußwegeverbindungen sowie ÖPNV-Haltestellen in 400 bzw. 450 m Entfernung.
- Der Standort ist bereits langjährig als Einzelhandelslage etabliert. Durch die Verlagerung von Rewe wird sich die Bedeutung des Standortes jedoch deutlich reduzieren.
- / Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen im Ortskern ist eine Ansiedlung in innerörtlichen Lagen nicht möglich.

#### Fazit:

Zukünftig wird sich die Nahversorgung in Kuchen auf drei Standorte verteilen:

- Netto sichert die fußläufige Nahversorgung im Süden
- Der neue Rewe-Markt sichert die fußläufige Nahversorgung im Zentrum
- Lidl sichert die fußläufige Nahversorgung im Norden (vgl. Karte S. 10)

Damit wäre eine sehr ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur möglich, die die verbrauchernahe Versorgung in Kuchen deutlich verbessern würde.



## Kongruenzgebot

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche System einfügen. Das Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.

- / Hinsichtlich des Kongruenzgebotes umfasst das betriebliche Einzugsgebiet des zu erweiternden Lidl-Marktes im Wesentlichen die Gemeinde Kuchen selbst.
- Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden von dem Vorhaben somit eingehalten. Eine Erweiterung des Standortes wird nicht zu einer Ausdehnung des Einzugsgebietes führen, vielmehr wird sich durch den Wegzug von Rewe die überörtliche Bedeutung des Standortes deutlich reduzieren.

#### Fazit:

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden von dem Vorhaben eingehalten. Etwa 75 % des Umsatzes stammen aus der Gemeinde Kuchen selbst. Der Schwellenwert von über 70 % Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich wird eingehalten.



## Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Die möglichen Umverteilungen im Lebensmittelbereich lassen sich wie folgt quantifizieren:

✓ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern in Kuchen: 3 – 4 %

✓ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern in Gingen a.d. Fils: 1 – 2 %

/ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern in Geislingen an der Steige: nicht nachweisbar

Damit liegen die Werte bei einer Erweiterung auf 1.100 m² VK deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, ab dem i. d. R. von negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen wird. Die Umverteilungen werden in erster Linie zu Lasten der Lebensmittelbetriebe erfolgen, die weiteren Anbieter (Ladenhandwerk, Spezialanbieter etc.) im Einzugsgebiet werden von den Umverteilungen nur geringfügig betroffen sein, da hier nur geringe Überschneidungen vorliegen. Als direkte Wettbewerber sind in erster Linie die systemgleichen Anbieter (Netto in Kuchen und Gingen a. d. Fils) betroffen. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Kuchen oder umliegender Orte sind nicht zu erwarten.

#### Fazit:

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten. Die Umverteilungseffekte liegen bei einer Prüfung von 1.100 m² Verkaufsfläche weitab vom kritischen Schwellenwert.



# **Agglomerationsregelung**

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. (...) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, (...) oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. (...) wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Die Zugänge des Lidl-Marktes zu den nächstgelegenen Nonfood-Märkten (Kik, Müller, Tedi) liegen Luftlinie ca. 160 - 180 m auseinander. Somit liegt nach Schließung von Rewe keine Agglomeration mehr vor.



# 7. Nachfolgenutzung der Rewe-Altimmobilie im Gewerbepark Kuchen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass der REWE-Markt im Standortumfeld von Lidl schließen wird. Diesbezüglich gibt es konkrete Planungen, den REWE-Markt in Richtung Ortsmitte zu verlagern.

Die Immobilie am Standort "Im Gewerbepark 8", in der sich aktuell der Rewe-Markt befindet, lässt sich als eingeschossige Handelsimmobilie mit rd. aktuell 1.500 m² Verkaufsfläche und einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen charakterisieren. Bei der Immobilie handelt es sich um ein stark veraltetes Gebäude, das z.B. auch nicht mehr aktuellen energetischen Ansprüchen entspricht.

Im Rahmen dieses Gutachtens zu den Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Markts ist zu prüfen, welche potenziellen Nachnutzungen für die Altimmobilie möglich sind.

Lebensmitteleinzelhandel: Aufgrund der bereits ausgeprägten Wettbewerbssituation in Kuchen und den angrenzenden Kommunen sowie den bereits langjährig etablierten und leistungsfähigen Anbietern in der Gemeinde erscheint eine Nachnutzung der Rewe-Altimmobilie durch Lebensmitteleinzelhandel sowohl aus quantitativer als auch qualitativer Sicht nicht realistisch. Bereits der im Jahr 2015 geschlossene Aldi-Markt in Kuchen zeigt auf, dass eine Nachbelegung der Altimmobilie nicht möglich ist. Die ehemalige Aldi-Filiale ist derzeit immer noch durch einen Gebäudeleerstand geprägt. Dies unterstreicht nochmals die geringe Ansiedlungsbereitschaft für neuen Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Kuchen.

Sonstige Nutzungen: Aufgrund der geringen Flächennachfrage durch den Einzelhandel (Stichwort: Onlinehandel) ist zunehmend zu beobachten, dass ehemalige Handelsimmobilien außerhalb des Handels nachgenutzt werden. Hierfür kommen unterschiedlichste Nutzergruppen infrage. Oftmals werden ehemalige Handelsimmobilien in Lager- oder Logistikstandorte umgebaut. Aufgrund der meist rechteckigen und oftmals stützenfreien Bauweise von Lebensmittelmärkten eignen sich ehemalige Einzelhandelsimmobilien für zahlreiche gewerbliche Nutzungen aus Handwerk, Produktion und sonstigen Dienstleistungen. Speziell die Standortlage Gewerbepark in Kuchen zeigt deutlich, dass der Einzelhandel hier auf dem Rückzug ist. Eine sukzessive Rückentwicklung des Standortes zu Gewerbenutzung außerhalb des Einzelhandels wäre auch aus Sicht der übergeordneten Stadtentwicklungsperspektiven zu befürworten.