

Städtebauliches und raumordnerisches
Verträglichkeitsgutachten für die
Erweiterung/ Verlagerung von
Einzelhandelsbetrieben im
Versorgungsbereich
Lebensmittelnahversorgung
Martin-Luther-Straße in
Neustadt an der Weinstraße

Verfasser:

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Karlsruhe, 10. Februar 2012

Im Auftrag von:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Franz-Kirrmeier-Straße 22
67346 Speyer

Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Südwest
Im Unteren Wald
69168 Wiesloch

Aldi Süd
Rosengartenweg 11
67281 Kirchheim a.d.W.

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
3.1 Stadt Neustadt an der Weinstraße	6
3.2 Kernstadt Neustadt an der Weinstraße	7
3.3 Vorhabenstandort	8
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Einzugsgebiet	11
4.2 Untersuchungsraum	12
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	18
4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße	18
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände	20
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße	21
4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf	21
4.5.5 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach	22
5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben	23
5.1 Projektdaten	23
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben	24
6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben	30
6.1 Kommunale Einordnung der Vorhaben – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße	30
6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	32
6.3 Landesplanerische Einordnung der Vorhaben	35
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	37
Anhang	I
Abkürzungsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustadt an der Weinstraße ist im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße geplant, die Betriebe Aldi und Lidl am Standort zu erweitern sowie den dort angesiedelten Rewe inkl. seines Getränkemarktes zu verlagern und zu erweitern:

- Erweiterung Aldi von derzeit rd. 800 m² VKF um 153 m² VKF auf 953 m² VKF
- Erweiterung Lidl von derzeit rd. 870 m² VKF um 274 m² VKF auf 1.144 m² VKF
- Verlagerung inkl. Neubau und Erweiterung Rewe von derzeit rd. 1.210 m² VKF (Rewe inkl. Getränkemarkt) auf rd. 2.000 m² VKF

Die geplanten Vorhaben haben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschritten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße und ggf. Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach nicht per se auszuschließen.

Der Standort Martin-Luther-Straße ist nach der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße¹ als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen. Es gilt somit zu überprüfen, ob die Erweiterungsvorhaben bzw. die Verlagerung und Erweiterung Rewe als städtebaulich verträglich im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, kongruent zu den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße und den raumordnerischen Zielstellungen (LEP IV) zu bewerten ist. Der Untersuchungsaufbau ist mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße abgestimmt worden.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort, der eine Nahversorgungsfunktion für sein näheres Umfeld, für den mittleren und westlichen Kernstadtbereich wie auch für nördliche Ortsteile von Neustadt an der Weinstraße erfüllt.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit der Erweiterungsvorhaben bzw. der Verlagerung und Erweiterung sind demnach folgende wesentliche Aspekte relevant:

- Überprüfung der Vorhaben hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext wird ein besonderer Fokus auf die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse des Hauptsortiments der Betriebe - Nahrungs- und Genussmittel – gelegt, was die Verwendung der innerhalb der EHK Neustadt an der Weinstraße bereits vorliegenden städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche und ggf. städtebauliche Analysen zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen umfasst.

¹ Im Folgendem abgekürzt durch EHK Neustadt an der Weinstraße.
Die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde am 25. Oktober durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße einstimmig beschlossen.

- Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion der Vorhaben ist zu bewerten, in wie weit diese der Versorgung, der dem Standortbereich gemäß Einzelhandelskonzept zugewiesenen Siedlungsbereichen, dienen.
- Im LEP IV Rheinland-Pfalz werden Anforderungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben konkretisiert (v. a. Z57 bis Z60 LEP IV). Die Vorhaben sind hinsichtlich der diesbezüglichen Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.

Für den Fortgang der Realisierung der Erweiterungsvorhaben bzw. der Verlagerung und Erweiterung sind somit der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit dieser gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz sowie die Kongruenz dieser zu den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße zu prüfen.

Im Ergebnis erhalten die Auftraggeber eine fachgutachterliche Empfehlung zur – im Kontext der Entwicklungsziele der EHK Neustadt an der Weinstraße – städtebaulich und funktional verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Aufgrund der Funktion des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment aller drei Erweiterungsvorhaben sowie der zu erwartend gering ausfallenden Umsatzzuwächse in Randsortimenten durch die Erweiterungen, wird nachfolgend nur das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, auf welches rd. 81 % der Erweiterungsfläche der Vorhaben entfallen analysiert und hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen bewertet.

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Für Neustadt an der Weinstraße sind die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, der Bewertung der relevanten Bestandssituation² sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandorts durch Stadt + Handel von der 43. bis zur 45. Kalenderwoche 2010 im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt an der Weinstraße erfolgt.

Auf dieser Datenbasis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt:

In den weiteren Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten. Ergänzt wird der Methodeneinsatz durch verbal-argumentative Analysen und Bewertungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Für die Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße wird auf die Werte der EHK Neustadt an der Weinstraße zurückgegriffen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern³ aus dem Jahr 2011 sowie auf den aktuellen Einwohnerzahlen für Neustadt an der Weinstraße.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der EHK Neustadt an der Weinstraße herangezogen.

² Nach Kenntnis von Stadt + Handel haben sich seit dem Zeitraum der Bestandserhebung keine wesentlichen Veränderungen der Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben, so dass diese Datenbasis für das vorliegende Gutachten genutzt werden kann.

³ Kaufkraftkennziffern IBH Köln 2011, Nachfolgedaten der BBE Köln.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch die Erweiterungsvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche von Neustadt an der Weinstraße und ggf. Kommunen im Untersuchungsraum der Erweiterungsvorhaben zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) der Erweiterungsvorhaben. Hierzu werden für die Erweiterungsvorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 5.15.2) in die Berechnung eingestellt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung werden zwei Varianten (moderate und worst case) berechnet (vgl. Kapitel 5.15.2).

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen (vgl. Kapitel 4.2). Die Ableitung erfolgt v. a. nach den Erkenntnissen der im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung sowie auf Basis einer Fahrzeitentfernung zum Vorhabenstandort.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Erweiterungsvorhaben auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur in Abgleich mit Angaben vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 4.3).

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten, unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen den Erweiterungsvorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten, aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt vor dem Hintergrund der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz des untersuchungsrelevanten Sortiments Nahrungs- und Genussmittel: Dieses ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert⁴.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von den Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert.

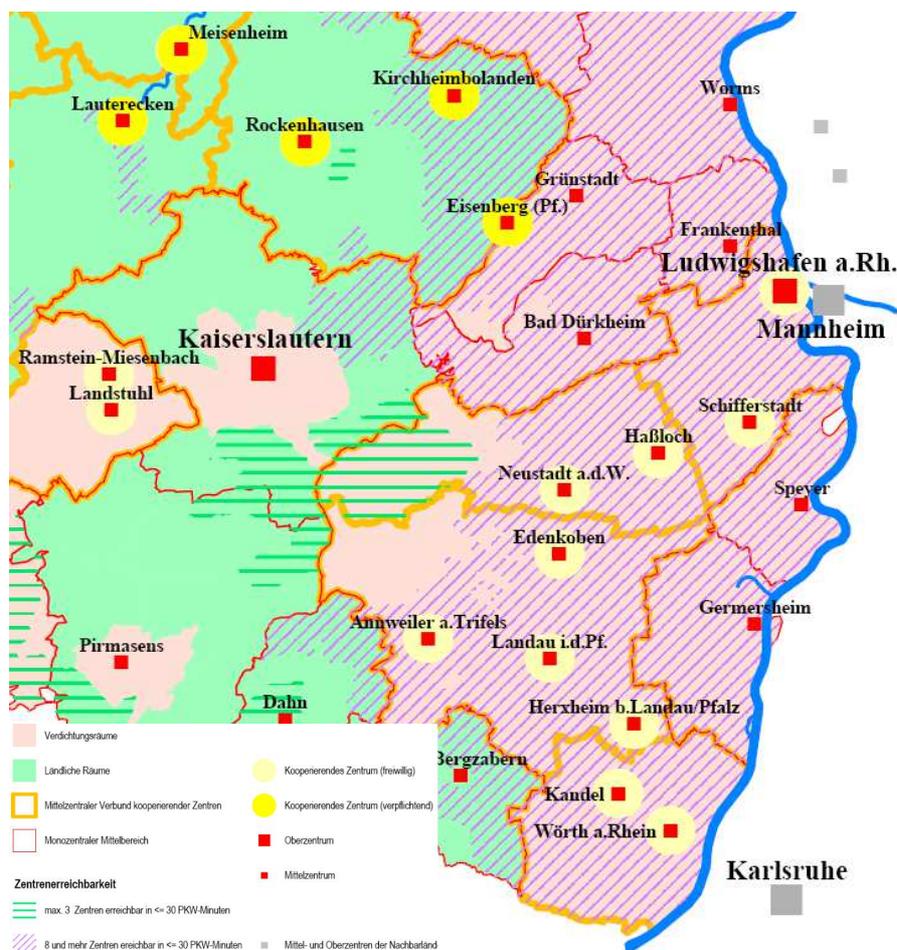
⁴ Vgl. EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.4, S. 145f.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße liegt im südöstlichen Rheinland-Pfalz an der Deutschen Weinstraße im siedlungsstrukturell verdichteten, stark verflochtenen polyzentrischen Raum Rhein-Neckar. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden kleineren Kommunen. Gemeinsam mit dem Mittelzentrum Haßloch bildet Neustadt an der Weinstraße einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren. Die nächstgelegenen Zentren sind Haßloch und Edenkoben in je rd. 10 km sowie Bad Dürkheim in rd. 20 km Entfernung. Die Oberzentren Kaiserslautern, Ludwigshafen und Mannheim liegen in je rd. 35 km Entfernung, Karlsruhe ist rd. 55 km entfernt.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 85.

Neustadt an der Weinstraße setzt sich aus der Kernstadt Neustadt und den Stadtteilen Diedesfeld, Duttweiler, Geinsheim, Gimmeldingen, Haardt, Hambach, Königsbach, Lachen-

Speyerdorf und Mußbach zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Neustadts an der Weinstraße rd. 53.180 Einwohner⁵, wovon rd. 53 % in der Kernstadt leben.

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Kernstadt Neustadt	28.316	rd. 53
Diedesfeld	1.931	rd. 4
Duttweiler	963	rd. 2
Geinsheim	1.928	rd. 4
Gimmeldingen	2.255	rd. 4
Haardt	2.605	rd. 5
Hambach	4.927	rd. 9
Königsbach	1.105	rd. 2
Lachen-Speyerdorf	5.176	rd. 10
Mußbach	3.970	rd. 7
Summe	53.176	100

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2008; Abweichungen in der Summe ergeben sich durch Rundungen.

3.2 Kernstadt Neustadt an der Weinstraße

Die Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße liegt zentral im Stadtgebiet und weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, die jedoch v. a. durch Bahnstrecken zerschnitten wird.

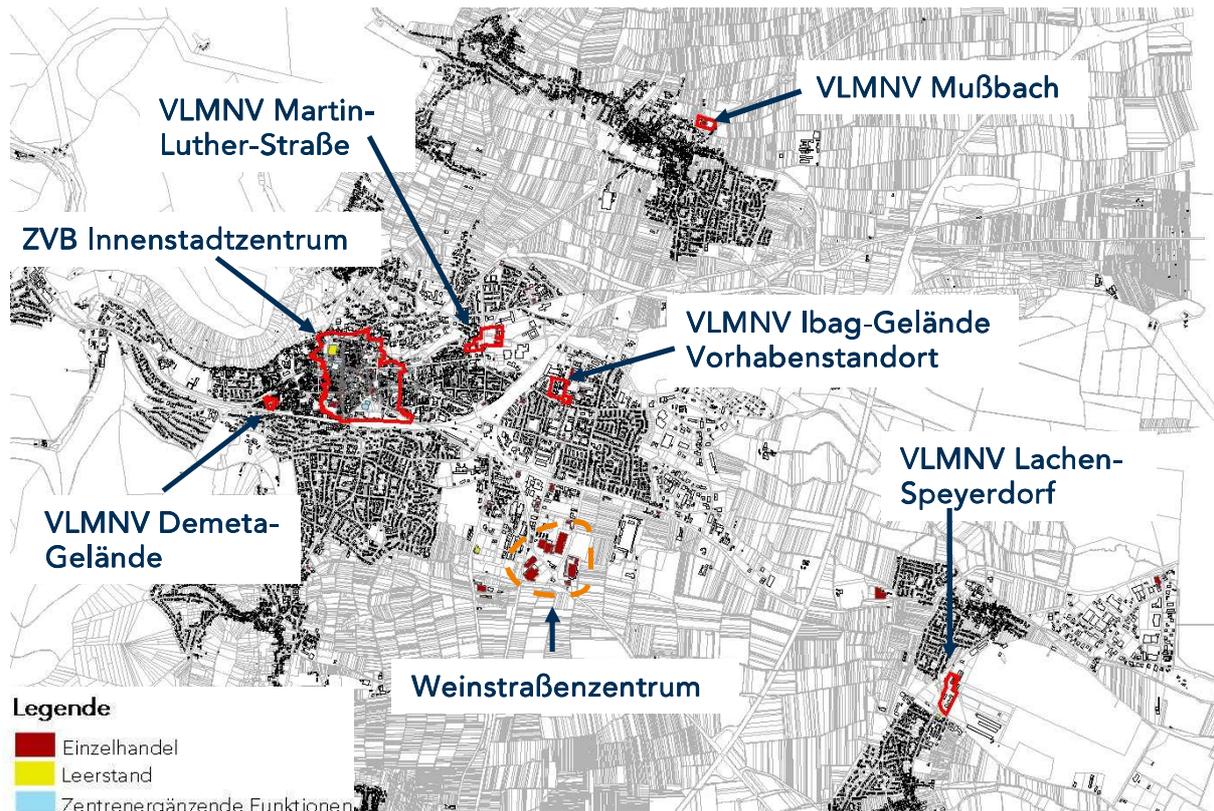
Zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung als gebietscharfe Abgrenzung erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein.

In der EHK Neustadt an der Weinstraße werden in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsstandort sowie die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände und Martin-Luther-Straße sowie der zu entwickelnde Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung des ehemaligen Firmengeländes Demeta ausgewiesen. Dabei übernimmt das Innenstadtzentrum eine

5 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße 2009 (Stand der Daten: 31.12.2008).

Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen und Fristigkeitsstufen für die Gesamtstadt, die Versorgungsbereiche Lebensmittelnaheversorgung sollen jeweils eine Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße und Versorgungsbereiche Lebensmittelnaheversorgung



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2011 auf Basis EHK Neustadt an der Weinstraße.

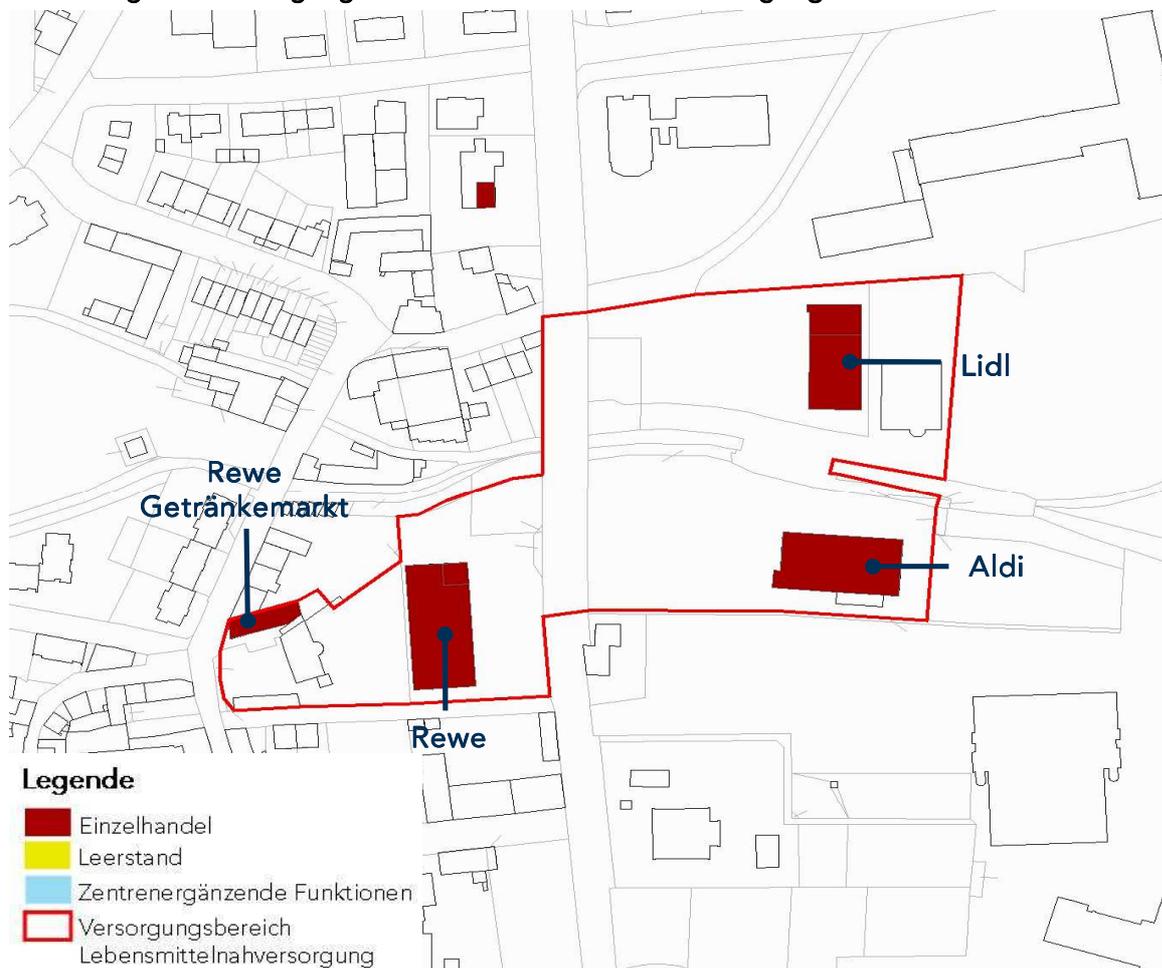
3.3 Vorhabenstandort

Der Standort der Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgefüge der Kernstadt von Neustadt in städtebaulich integrierter Lage an der Martin-Luther-Straße. Nach Süden und Westen schließen sich an den Standort Wohnsiedlungsbereiche an, direkt südlich des jetzigen Standorts des Aldi-Marktes befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Im Norden befinden sich Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Verwaltungseinrichtungen, im Anschluss darin befinden sich wiederum Wohnsiedlungsbereiche. Im Osten des Vorhabenstandortes ist ein Schulzentrum verortet, bevor die Bahntrasse Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/ Mannheim bzw. Bad Dürkheim eine städtebauliche Barriere darstellt. Südöstlich des Vorhabenstandorts besteht durch eine Unterführung die Anbindung an den östlich der Bahnstrecke Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/ Mannheim bzw. Bad Dürkheim gelegenen Kenstadtbereich.

Der Standort ist durch die Bushaltestellen Josefikirche und Robert-Stolz-Straße, welche jedoch jeweils rd. 100m südlich bzw. nördlich gelegen sind, an das lokale und regionale Busnetz angebunden, an das Schienennetz ist der Standort durch die Haltestelle Neustadt-Böbig, welcher rund 350 östlich der Martin-Luther-Straße östlich des Schulzentrums gelegen ist, angebunden.

In der EHK Neustadt an der Weinstraße ist der Vorhabenstandort als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen naheversorgungsbezogene Weiterentwicklung empfohlen wird⁶. Die Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 3: Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße Bestand



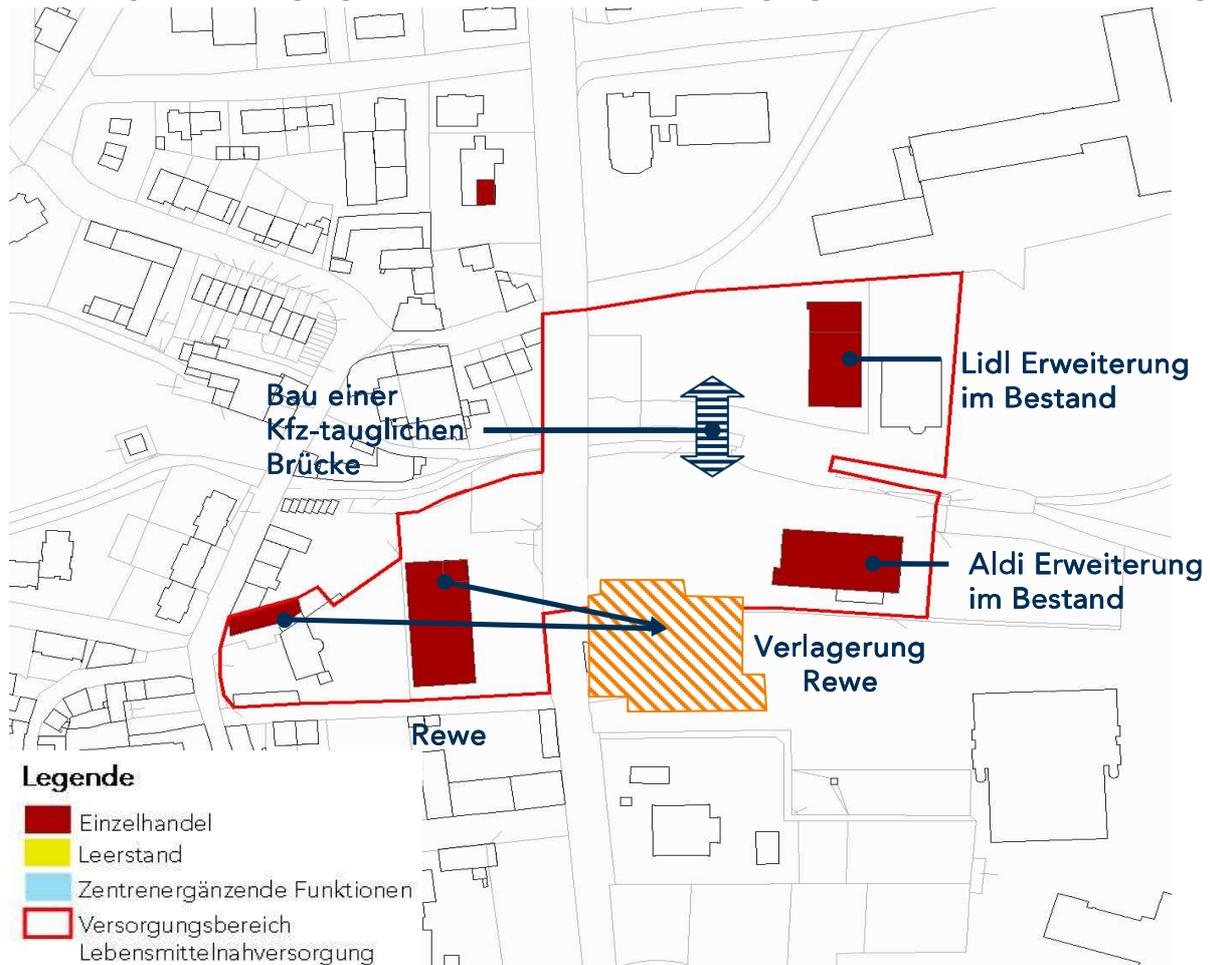
Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße , S. 128.

Die Planungen für den Standort Martin-Luther-Straße sehen vor, die beiden Bestandsbetriebe Aldi und Lidl an ihrem derzeitigen Standort baulich zu erweitern und den Bestandsbetrieb Rewe sowie dessen bisher ausgegliederten Getränkemarkt auf die gege-

⁶ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f.

nüberliegende Straßenseite südlich des Bestandsbetriebs Aldi zu verlagern und in Folge dessen zu erweitern. Zudem ist angedacht, eine für den Kfz-Verkehr taugliche Brücke über Speyerbach zwischen den Bestandsbetrieben Aldi und Lidl zu errichten, um Fahrzeugbewegungen zwischen den beiden Stellplatzanlage ohne Nutzung der Martin-Luther-Straße zu ermöglichen und somit die Fahrzeugbewegungen zwischen den Stellplatzanlagen der Betriebe nicht auf die Martin-Luther-Straße zu lenken.

Abbildung 4: Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße Planung



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

Nach bisherigem Sachstand soll eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung mit zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben der frei werdenden bisherigen Betriebsgebäude Rewe und Rewe Getränkemarkt ausgeschlossen werden.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

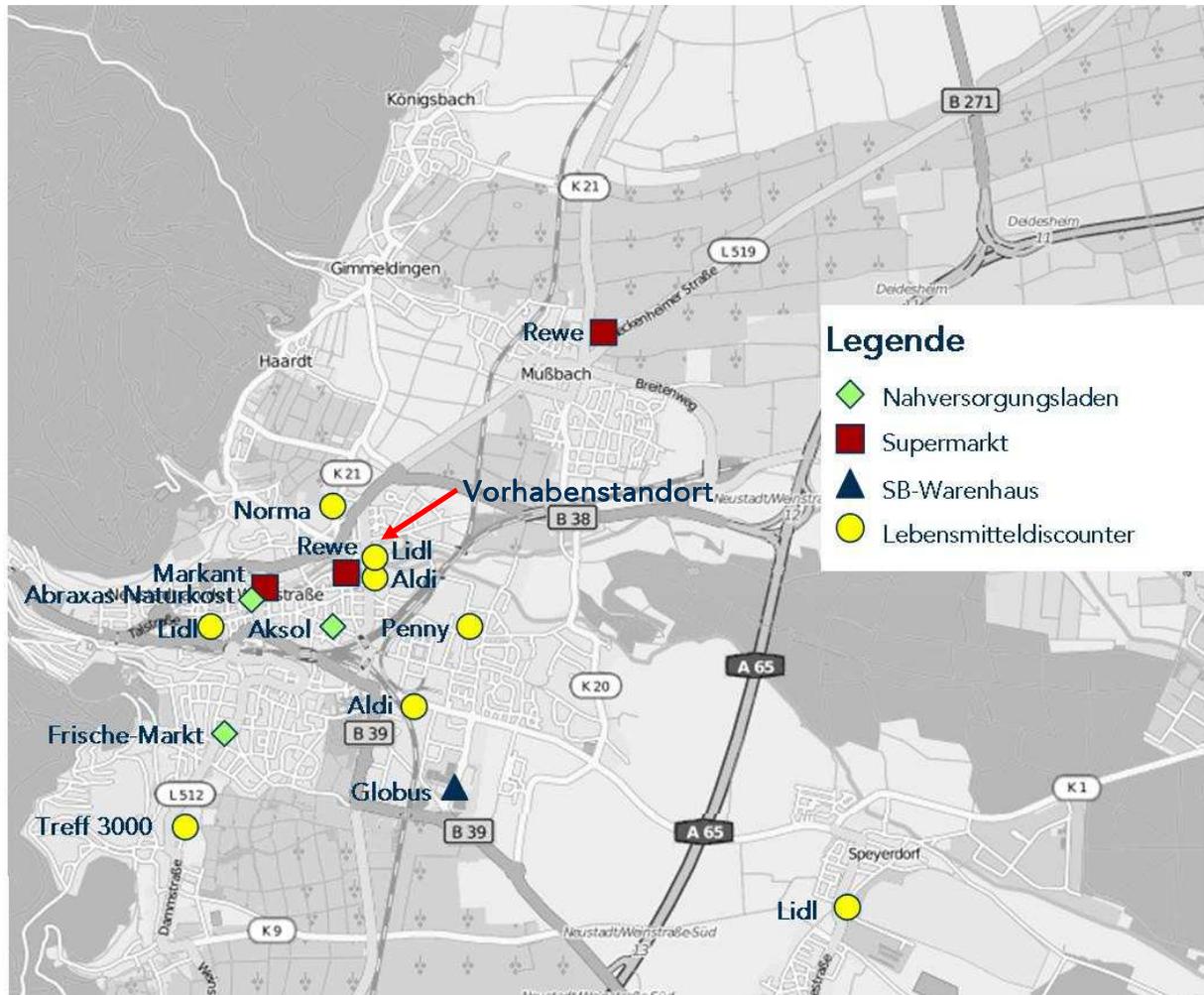
4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet der Vorhaben wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Neustadt an der Weinstraße sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Ausprägung der Vorhaben, und ihrer relativ zentralen Lage im Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße und den Nachbarkommunen, ist von einem lokalen Einzugsgebiet für die Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung der Vorhaben mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen. Das originäre Einzugsgebiet der Vorhaben umfasst v. a. den westlich der Bahntrasse Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/Mannheim bzw. Bad Dürkheim gelegenen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie Teile der nördlich angrenzenden Ortsteile von Neustadt an der Weinstraße. Nach Osten wird das Einzugsgebiet, neben den der genannten Bahntrasse auch durch die Angebotsstrukturen des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände⁷ sowie des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf⁸ begrenzt. Nach Westen wird das Einzugsgebiet durch die Bestandstrukturen des Innenstadtzentrums begrenzt, wenngleich dort aufgrund der Absenz von leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter die Begrenzung des Einzugsgebiets nicht abschließend sein dürfte. Nach Süden begrenzen die ausgeprägten Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums sowie die Bahntrasse Neustadt an der Weinstraße – Landau/ Karlsruhe das Einzugsgebiet.

⁷ Dort ist eine Aufwertung der Angebotsstrukturen durch Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben geplant.

⁸ Dort ist eine Aufwertung der Angebotsstrukturen durch Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben geplant.

Abbildung 5: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Untersuchungsraum

Für die genaue Einordnung der Vorhaben in die räumlichen Strukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, ist es notwendig, die Erweiterungsvorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und indirekte Umfeld einzuordnen. Der nachfolgend abgeleitete Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt ein modelltheoretisches Konstrukt dar, welches auf den jeweiligen Erläuterungen und Annahmen basiert.

Das Einzugsgebiet der Vorhaben wird u. a. durch Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum begrenzt.

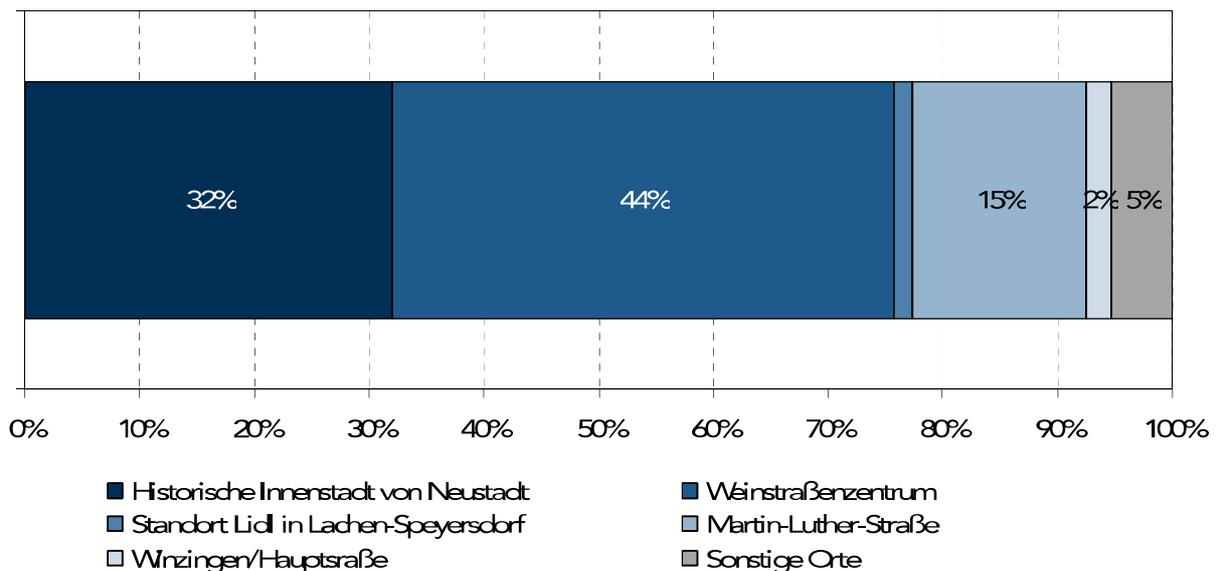
Der Untersuchungsraum ist weiter zu fassen, als das Einzugsgebiet der Vorhaben selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit den Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch

diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Auf diesen Grundannahmen ist der Untersuchungsraum für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit der Vorhaben abzuleiten.

Der Standort der Vorhaben zeichnet sich durch seine relativ zentrale Lage im Kernstadtbereich aus. Neben dem Discounter im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Ibag-Gelände, sind der in nicht integrierter Lage angesiedelte Aldi in der Speyerdorfer Straße, der Norma in Gimmeldinger Straße, die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums sowie die Bestandsstrukturen des Weinstraßenzentrums die umgebenden Wettbewerbsstandorte.

Im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße wurde eine telefonische Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung durchgeführt. Die Einkaufsorientierung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich für die Kernstadt Neustadt an der Weinstraße wie folgt dar:

Abbildung 6: Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der Einwohner der Neustädter Kernstadt



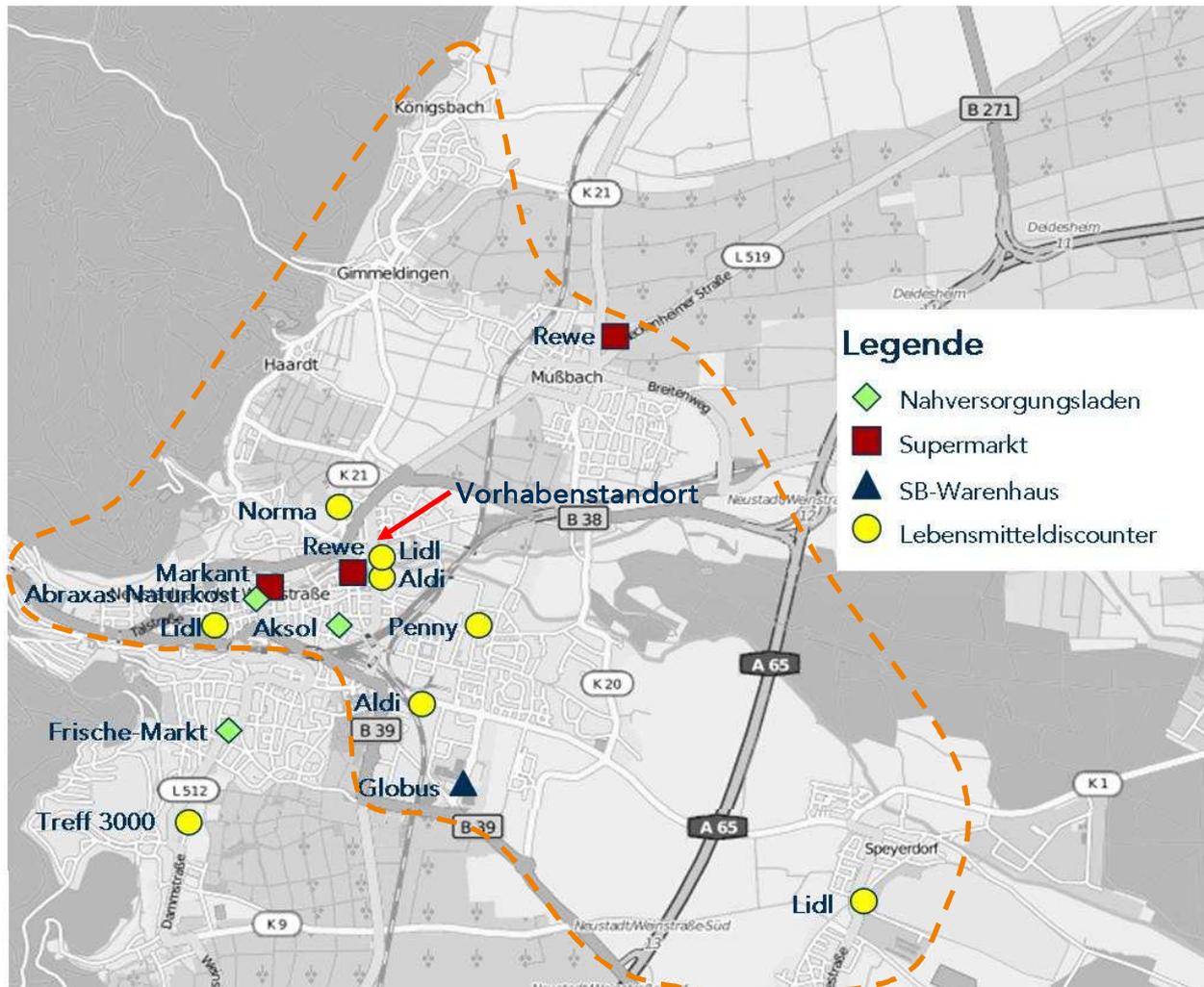
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 10/ 2010, n=160 (Befragte in der Neustädter Kernstadt).

Abbildung 6 verdeutlicht, dass die Versorgung im Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausschließlich auf die Bestandsstrukturen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet ist. Die Einkaufsorientierung wird vor allem durch die Angebotstrukturen des Weinstraßenzentrums dominiert, gefolgt von den Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand, verkehrliche Barrieren) des Standorts der Vorhaben wird für die Berechnung der

vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der in Abbildung 7 dargestellte Untersuchungsraum zu Grunde gelegt, dieser stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 7: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes der Vorhaben aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird.

Über den Untersuchungsraum hinaus besteht zudem eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch

- Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler) und
- Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums (z. B. durch Einpendler und Touristen).

Der Anteil des Umsatzes, der nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksam wird („Streuumsatz“), wird rd. 5 % des Umsatzes der Vorhaben umfassen. Auf Grund der weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraums ist nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen für die dort verorteten Bestandsstrukturen zu rechnen.

Demnach sind folgende zentrale Versorgungsbereiche⁹ für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen untersuchungsrelevant:

Neustadt an der Weinstraße:

- ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf

4.3 Angebotsanalyse

Für Neustadt an der Weinstraße werden die Bestandsdaten, die im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt an der Weinstraße in der 43. bis zur 45. Kalenderwoche 2010 erfasst wurden, zugrunde gelegt¹⁰.

Auf dieser Datenbasis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt:

Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung in der Neustädter Kernstadt hat verdeutlicht, dass derzeit v. a. die Angebotsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße selbst die sortimentspezifische Kaufkraft von Nahrungs- und Genussmittel zu binden vermögen. Deswegen werden für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Neustadt an der Weinstraße, die im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption ermittelten Bestandsdaten im untersuchungsrelevantem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zugrunde gelegt.

⁹ Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Demeta-Gelände wird nicht betrachtet, da dort (noch) kein Bestandsstrukturen verortet sind.
Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Geinsheim wird nicht betrachtet, da er außerhalb des Untersuchungsraums gelegen ist.

¹⁰ Nach Kenntnis von Stadt + Handel haben sich seit dem Zeitraum der Bestandserhebung keine wesentlichen Veränderungen der Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben, so dass diese Datenbasis für das vorliegende Gutachten genutzt werden kann.

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich, wie in Tabelle 2 angeführt, dar.

Tabelle 2: Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel

Lage	VKF in m ² *	Umsatzschätzung* in Mio. Euro
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	3.500	24,3
VLMNV ¹¹ Martin-Luther-Straße	2.300	12,4
VLMNV Ibag-Gelände	500	2,3
VLMNV Lachen-Speyerdorf	800	4,4
VLMNV Mußbach	1.050	4,5
Weinstraßenzentrum	6.500	51,9
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2.250	14,2
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	1.900	8,4
GESAMT**	18.750	122,4

Quelle: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Berechnungen EHK Neustadt an der Weinstraße;
 * auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.
 ** Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 18.750 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 122,4 Mio. Euro per anno generiert.
- Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustadt an der Weinstraße werden durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums geprägt, der zweit bedeutsamste Angebotsstandort ist das Innenstadtzentrum.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung der Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen sind, neben Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Ge-

¹¹ Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung.

biet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte ist die aktuellen Kaufkraftkennziffern¹² von Neustadt an der Weinstraße zu berücksichtigen, diese beträgt 103,7.

Tabelle 3: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Untersuchungsrelevante Stadtteile Neustadt an der Weinstraße	EW*	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro *
Kernstadt, Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach, Lachen-Speyerdorf	43.430	103,7	93,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Kaufkraftdaten IBH Köln 2011; Einwohnerangaben Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Berichte 2011. Stand 31. Dezember 2010.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Das Kaufkraftniveau in Neustadt an der Weinstraße ist leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.
- Die Einkaufsorientierung der Einwohner der Neustädter Kernstadt ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorrangig auf die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums und nachgeordnet auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet (vgl. Abbildung 6, S. 13).
- Nach der EHK Neustadt an der Weinstraße¹³ weist der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralitätskennziffern¹⁴ auf, welche auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Neustadts an der Weinstraße hindeutet: die Zentralität beträgt rd. 116 %. Aufgrund der siedlungsräumlichen Lage sowie der bereits hohen Zentralität im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, ist nicht mit einer nennenswerten Kaufkraftbindung von außerhalb Neustadts an der Weinstraße zu rechnen, d. b. der Umsatz der Vorhaben wird v. a. zu Lasten der Neustädter Bestandstrukturen umverteilt werden.

¹² Grundlage Postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IBH Köln 2011, Bundesdurchschnitt 100,0.

¹³ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 41f.

¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die im Untersuchungsraum gelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Desgleichen wurde im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt an der Weinstraße eine Vollerhebung des Einzelhandels durchgeführt, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt an der Weinstraße vorliegt.

4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

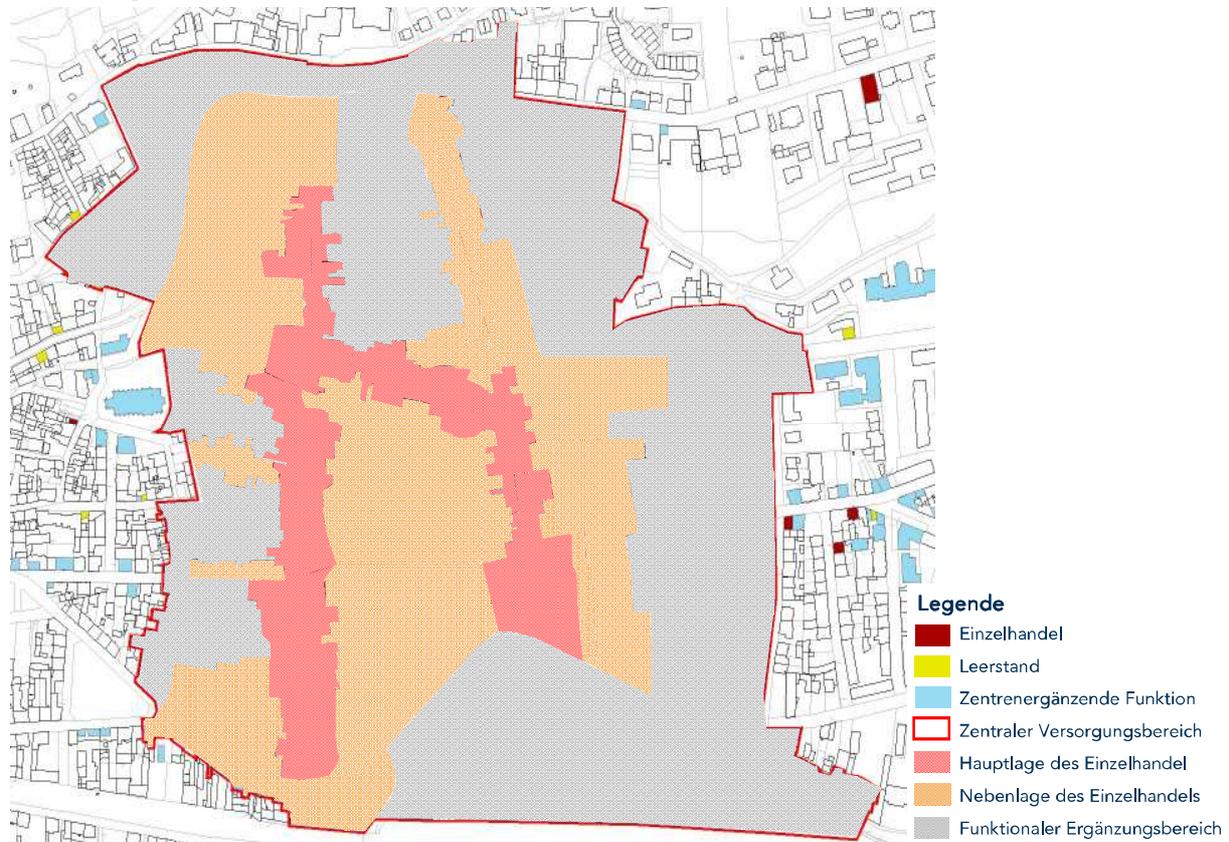
Für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße wird auf die Ausführungen der EHK Neustadt an der Weinstraße zurückgegriffen:

„Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Neustadt an der Weinstraße. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Dieser trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

...

Abbildung 8: ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/ 2010; Kartengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit ergänzend zur Abgrenzung aus dem Bestand die östlich angrenzenden und für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige Bereiche bis auf Höhe Moltkestraße, da hier wesentliche ergänzende öffentliche Funktionen wie die Volkshochschule, Einrichtungen der Stadtverwaltung sowie Bank- und Versicherungsinstitute angesiedelt sind.

...

- *Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Sauterstraße und Maximilianstraße begrenzt. Südlich der beiden Straßen befindet sich ein aufgelockerter Besatz von Betrieben mit zentrenergänzenden Funktionen. Topographisch wird das Innenstadtzentrum hier durch einen deutlichen Höhenversatz begrenzt, an den sich nördlich Wohnbebauung anschließt.*
- *Im Westen bilden die Rittergartenstraße, die Rathausstraße, der Juliusplatz und die Hetzelstraße mit den zumeist beidseitig der Straßen liegenden Nutzungen die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der hier eine wesentliche Schnittstelle von einem dichten Besatz von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben mit zentrenergänzenden Funktionen zu den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung im Westen der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße darstellt.*

- *Im Süden ist die Talstraße ab der Einmündung Hetzelstraße in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen, da sich entlang der Straße ein zumeist hoher Nutzungsbesatz befindet. Einbezogen wird in diesem Bereich auch der größte Nahversorgungsbetrieb (Lidl) der Innenstadt, der eine wesentliche Rolle für die Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums spielt. Der weitere Verlauf der südlichen Abgrenzung ergibt sich aus der Lage des Hauptbahnhofs und dem Verlauf der Bahngleise, die nach Süden hin eine deutliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bilden. Insbesondere der Bahnhofsbereich mit dem Saalbau, dem Postamt und dem Hauptbahnhof, der für die Erreichbarkeit der Innenstadt eine übergeordnete Bedeutung einnimmt, ist mit diesen größeren öffentlichen Nutzungen mit Publikumsverkehr wichtiger Bestandteil des Innenstadtzentrums. Westlich des Bahnhofs ist eine Hotel-Ansiedlung geplant, der Parkplatz vor dem Bahnhof soll zu einem Zentralen Omnibusbahnhof umgestaltet und der Bereich um den Saalbau städtebaulich aufgewertet werden. Im Osten des Bahnhofs soll großmaßstäblicher Einzelhandel angesiedelt werden, konkrete Nutzungen, Verkaufsflächen und Sortimentsgestaltung etc. liegen im derzeitigen Planungsstadium noch nicht vor.*
- *Im Osten des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich vorrangig Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen. Die Abgrenzung erfolgt hier im südlichen Teil durch die Moltkestraße und im nördlichen Teil durch die Karl-Helfferich-Straße. Der Bereich östlich davon weist keinen bzw. nur noch einen deutlich geringeren Besatz an Betrieben mit zentrenergänzenden Funktionen sowie Einzelhandelsbetrieben auf und ist zudem in städtebaulicher Hinsicht und im Hinblick auf die fußläufig Entfernung zu den Hauptlagen der Innenstadt nicht mehr als Teil des Innenstadtzentrums einzustufen.“*

Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 108f.

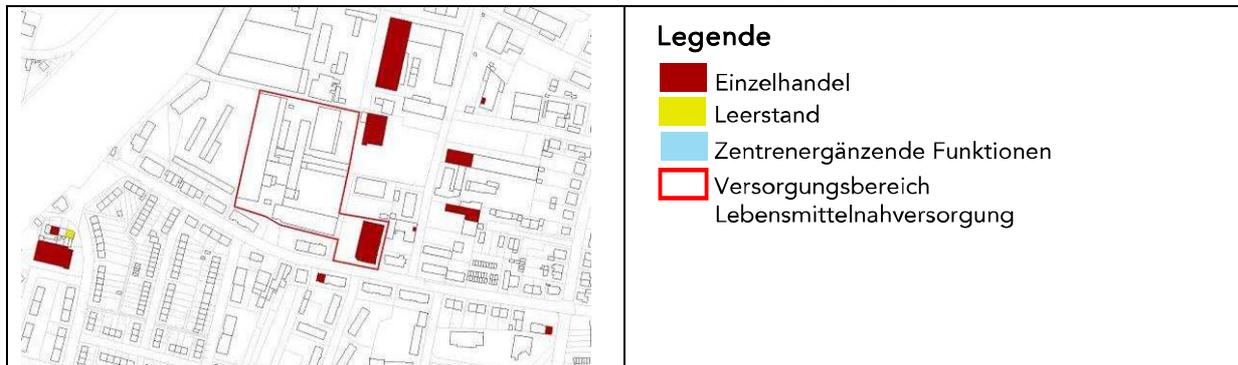
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände sei grundsätzlich auf die Ausführungen in der EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.2.3 und 6.2.4 (S. 125f.) sowie auf die Ausführungen zum Vorhabenstandort in Kapitel 3.3, S. 8 verwiesen.

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände ist in städtebaulich integrierter Lage an der Branchweilerhofstraße ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, dieser weist einen Investitionsstau auf und entspricht nicht mehr den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen. Der Versorgungsbereich nimmt eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden östlichen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße wahr.

Für den Standortbereich ist eine Weiterentwicklung im Rahmen der Empfehlungen und Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße angedacht

Abbildung 9: Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Ibag-Gelände



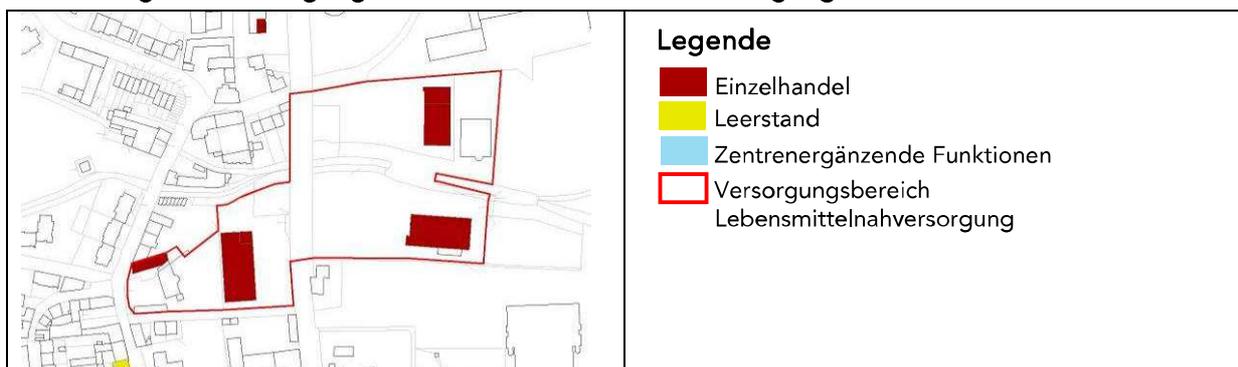
Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Martin-Luther-Straße

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Martin-Luther-Straße sei grundsätzlich auf die Ausführungen in der EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.2.3 und 6.2.4 (S. 125f.) verwiesen.

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Martin-Luther-Straße sind in städtebaulich integrierter Lage an der Martin-Luther-Straße die drei Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Lidl angesiedelt, für die jeweils eine Erweiterung geplant ist. Der Versorgungsbereich nimmt eine Nahversorgungsfunktion für den nördlichen und östlichen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie z. T. für die nördlichen Ortsteile von Neustadt an der Weinstraße wahr.

Abbildung 10: Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Martin-Luther-Straße



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf

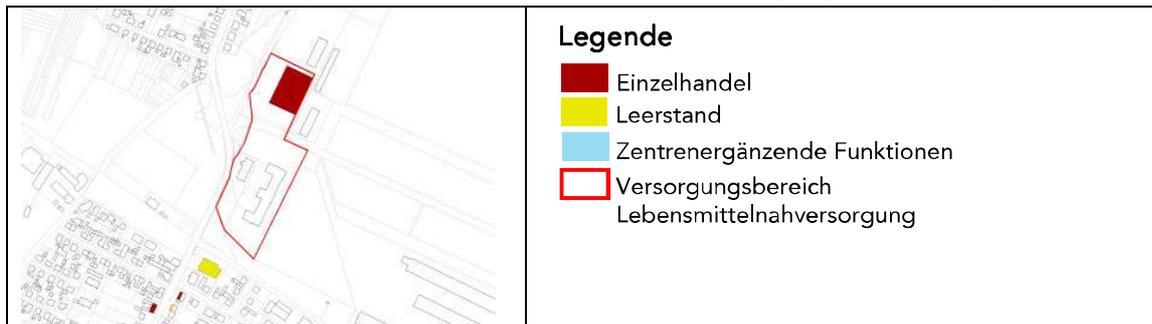
Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf sei grundsätzlich auf die Ausführungen in der EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.2.3 und 6.2.4 (S. 125f.) verwiesen.

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf ist in städtebaulich integrierter Lage an der Hasslocher Straße ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter

Lidl) angesiedelt. Der Versorgungsbereich nimmt in seiner Lage zwischen Lachen und Speyerdorf eine Nahversorgungsfunktion für beide Ortsteile wahr.

Für den Standortbereich ist eine Weiterentwicklung im Rahmen der Empfehlungen und Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße angedacht

Abbildung 11: Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

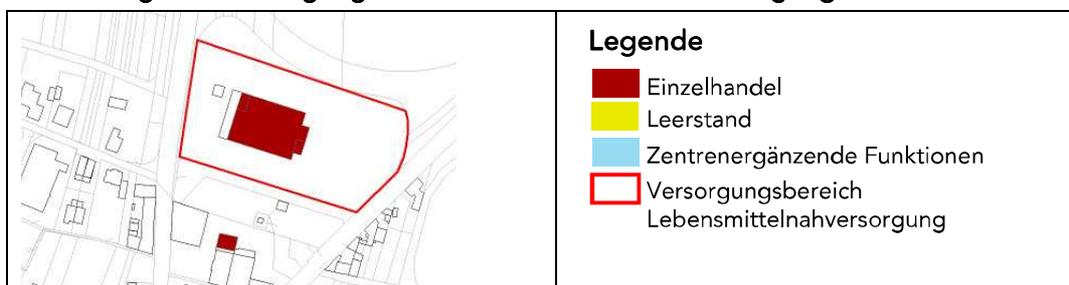
4.5.5 Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach sei grundsätzlich auf die Ausführungen in der EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.2.3 und 6.2.4 (S. 125f.) verwiesen.

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach ist in städtebaulich integrierter Lage an der Meckenheimer Straße ein Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter Rewe) angesiedelt. Der Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile, insbesondere Mußbach, Gimmeldingen, Haardt und Königsbach, wahr¹⁵.

Für den Standortbereich ist eine Weiterentwicklung im Rahmen der Empfehlungen und Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße angedacht

Abbildung 12: Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

¹⁵ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

5.1 Projektdaten

In Neustadt an der Weinstraße ist im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße die Erweiterung der Bestandsbetriebe Aldi und Lidl sowie den Bestandsbetrieb Rewe sowie dessen bisher ausgegliederten Getränkemarkt auf die gegenüberliegende Straßenseite südlich des Bestandsbetriebs Aldi zu verlagern und in Folge dessen zu erweitern. Für die einzelnen Betriebe sind folgende konkreten Erweiterungen geplant:

- Erweiterung Aldi von derzeit rd. 800 m² VKF um 153 m² VKF auf 953 m² VKF
- Erweiterung Lidl von derzeit rd. 870 m² VKF um 274 m² VKF auf 1.144 m² VKF
- Verlagerung inkl. Neubau und Erweiterung Rewe von derzeit rd. 1.210 m² VKF (Rewe inkl. Getränkemarkt) auf rd. 2.000 m² VKF

Zur konkreten räumlichen Ausprägung der angedachten Erweiterungen bzw. der Verlagerung des Betriebs Rewe und dessen Getränkemarkts sei auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 und Abbildung 4 verwiesen.

Die Erweiterungsvorhaben stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm der Erweiterungsvorhaben

Betrieb	VKF Bestand in m ^{2*}	VKF Erweiterung in m ^{2*}	VKF Gesamtvorhaben in m ^{2*}
Rewe			
Lebensmittelmarkt Rewe Nahrungs- und Genussmittel	800	650	1.670
Getränkemarkt Rewe Nahrungs- und Genussmittel	220		
Sonstige Sortimente	190	140	330
Gesamt	1.210	790	2.000
Aldi			
Nahrungs- und Genussmittel	600	105	715
Sonstige Sortimente	200	30	220
Gesamt	800	135	935
Lidl			
Nahrungs- und Genussmittel	690	220	910
Sonstige Sortimente	180	55	235
Gesamt	870	275	1.145
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	2.310	975	3.295
Gesamt	2.880	1.200	4.080

Quelle: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 sowie Angaben der Vorhabenträger.
*auf 5 m² gerundet.

Es ergibt sich nach der Erweiterung aller Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 4.080 m² (plus 1.200 m²) und eine Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 3.295 m², was einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 975 m² entspricht.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben

Für die Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um klassische Neuan siedlungen handelt, sondern um Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Betriebe. Dies gilt auch für die Verlagerung des Bestandsbetriebs Rewe und dessen Getränkemarkts. Gleichwohl ist für diese Betrachtungsweise der Ausschluss der Nachnutzung der Bestandsgebäude Rewe und Rewe Getränkemarkt durch Betriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment zwingende Voraussetzung. Dies ist jedoch nach bisherigem Kenntnisstand gegeben und wird im Folgenden vorausgesetzt.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung der Vorhaben in ihrer Gesamtheit bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung der Betriebe), die gesteigerte Verkaufsfläche der Betriebe sowie die, sich dadurch verändernde Flächenproduktivität der Betriebe mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit den Erweiterungen der Bestandsbetriebe gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit Verkaufsflächenerweiterungen qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines gesamten Betriebs erheblich steigern können¹⁶. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterungen der Bestandsbetriebe wird es zu einer Modernisierung und Anpassung der Betriebe an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Vorhaben nach der Erweiterung eine höhere Flächenproduktivität erzielen können, als die Bestandsbetriebe. Dies durch eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet der Vorhaben zu begründen, von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsgebiets durch die angedachten Erweiterungen kann aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

Im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße wurde für die Bestandsbetriebe der jeweilige Bestandumsatz ermittelt. Die Ableitung der Flächenproduktivität erfolgt unter Beachtung der Kennziffern des EHI Handel aktuell 2009/2010, der ständigen Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung), Unternehmensveröffentlichungen sowie der konkreten Standortrahmen- und Wettbewerbsbedingungen vor Ort.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Flächenproduktivität und die Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel.

¹⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07)

Tabelle 5: Umsatzschätzung Bestandsbetriebe

Betrieb	VKF Nahrungs- und Genussmittel in m ² *	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro *
Lebensmittelmarkt Rewe	800	4.300	3,2
Getränkemarkt Rewe	220	2.200	0,5
Aldi	610	7.700	4,7
Lidl	690	5.700	3,9
Gesamt **	2.270	-	12,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur und Angaben des Betreibers.

* auf 10 m² bzw. auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Abweichungen in der Gesamtsumme rundungsbedingt.

- Ausweis nicht sinnvoll.

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind anhand der Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen¹⁷ sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Neustadt an der Weinstraße und den Mikrostandort, die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Erweiterungsvorhaben abzuleiten. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Supermarkt (400 – 2.500 m² VKF) liegt nach EHI Handel aktuell 2009/2010 bei rd. 3.985 Euro/ m² VKF¹⁸. In der Differenzierung der Betriebseinheiten nach Größenklassen nach Handel aktuell 2007/2008 lag die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Supermarkt (800 – 1.500 m² VKF) bei rd. 3.724 Euro/ m² VKF¹⁹. Nach handelsdaten.de²⁰ liegt die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität (netto) für einen Supermarkt (400 – 2.500 m² VKF) bei rd. 4.350 Euro/ m² VKF.
- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter Aldi Süd liegt nach handelsdaten.de bei rd. 8.048 Euro/ m² Verkaufsfläche²¹.
- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter Lidl liegt nach handelsdaten.de bei rd. 5.711 Euro/ m² Verkaufsfläche²².

¹⁷ EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur sowie Unternehmensveröffentlichungen.

¹⁸ Quelle: Nettowert aus EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 299.

¹⁹ Quelle: EHI Handel aktuell 2007/2008, S. 342.

²⁰ Internetgestützte Datenbasis, Nachfolgepublikation von EHI Handel aktuell (Printversion mit EHI Handel aktuell wurde mit der Ausgabe 2009/2010 eingestellt).

²¹ Quelle handelsdaten.de: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2010 (in Euro pro Quadratmeter), EHI Retail Institute, Köln, Abruf am 06.02.2012.

²² ebd.

- Leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Neustadt an der Weinstraße.
- Bestandsbetriebe im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt bereits etabliert.
- Durch Standortkopplung der Bestandsbetriebe positive Synergieeffekte zu erwarten. Gleichzeitig hohe Wettbewerbsintensität unter den Bestandsbetrieben.
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, mit Dominanz der Angebotsstrukturen im Weinstraßenzentrum in Neustadt an der Weinstraße.
- Hohe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. 116 %.
- Lage der Vorhaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße.

Für die Erweiterungsvorhaben sind unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen die nachfolgend dargestellten, sortimentspezifischen Flächenproduktivitäts- und Umsatzspannweiten zu erwarten:

Tabelle 6: Sortimentspezifische Flächenproduktivität und Umsatzprognosen für die Erweiterungsvorhaben in Spannweiten

Betrieb	VKF Nahrungs- und Genussmittel in m ² *	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro *
Lebensmittelmarkt Rewe	1.670	3.700 – 4.200	6,2 – 7,0
Aldi	715	7.400 – 7.900	5,3 – 5,6
Lidl	910	5.200 – 5.700	4,7 – 5,2
Gesamt **	3.295	-	16,2 – 17,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen sowie nach Angaben der Vorhabenträger.

* auf 5 m² gerundet bzw. auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Demnach ergibt sich für die Erweiterungsvorhaben in der Gesamtschau im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von 3.295 m², für die sich eine Umsatzprognose von rd. 16,2 – 17,8 Mio. Euro ergibt.

Über den Untersuchungsraum hinaus besteht eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch

- Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler) und
- Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums (v. a. durch Touristen).

Der Anteil des Umsatzes, der nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksam wird („Streuumsatz“), wird rd. 5 % des Umsatzes der Vorhaben

umfassen. Dieser Anteil ist derzeit auch schon für die Bestandsbetriebe anzunehmen. Aufgrund der weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraums, ist nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen, für die dort verorteten Bestandsstrukturen zu rechnen.

Durch das dargestellte Vorgehen wird letztlich erreicht, dass der Umsatz der Erweiterungsbetriebe, welche mit einer höheren Ausstrahlungskraft als die Bestandsbetriebe ausgestattet sein werden, korrekt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Durch die Differenz des Umsatzes der Erweiterungsvorhaben mit dem Umsatz der Bestandsbetriebe ergibt sich der umverteilungsrelevante Umsatz für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

Tabelle 7: Umverteilungsrelevanter Umsatz Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der Erweiterungsvorhaben für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Betrieb	Umsatzzuwachs durch Erweiterungsvorhaben in Spannweiten in Mio. Euro *	Umverteilungsneutraler Umsatzanteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz ** in Mio. Euro *
		in %	in Mio. Euro *	
Lebensmittelmarkt Rewe	2,5 – 3,3	5	0,1 – 0,2	2,4 – 3,1
Aldi	0,6 – 0,9	5	< 0,1	0,6 – 0,9
Lidl	0,8 – 1,3	5	~ 0,1	0,8 – 1,2
Gesamt **	3,9 – 5,5	5	0,2 – 0,3	3,7 – 5,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur sowie Unternehmensveröffentlichungen.
 * auf 0,1 Mio. Euro gerundet.
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Als wichtige Eingangsgröße in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dient die Umsatzprognose der Erweiterungsvorhaben (Herleitung s. o.). Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den oben dargestellten Daten der Erweiterungsvorhaben, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- Die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Standort der Vorhaben;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- Großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den Vorhaben.

Diese Kennwerte für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt. Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Umsatzschätzung	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro **	in Mio. Euro **	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	24,3	1,0 – 1,4	4 – 6
VLMNV ²³ Ibag-Gelände	2,3	0,2	7 – 10
VLMNV Lachen-Speyerdorf	4,4	~ 0,1	~ 2
VLMNV Mußbach	4,5	~ 0,1	2 – 3
Weinstraßenzentrum	51,9	1,8 – 2,5	3 – 5
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,2	0,5 – 0,7	4 – 5
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	8,4	~ 0,1	~ 0,1
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)-		0,2 – 0,3	–
GESAMT **	110,0	3,9 – 5,5	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010, EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, Unternehmensveröffentlichungen, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

– Ausweis nicht sinnvoll.

²³ Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung.

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben

6.1 Kommunale Einordnung der Vorhaben – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

In der EHK Neustadt an der Weinstraße wird der Standort der Vorhaben durch die Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnahverversorgung als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete wie auch z. T. für die nördlichen Stadtteile aufweist²⁴.

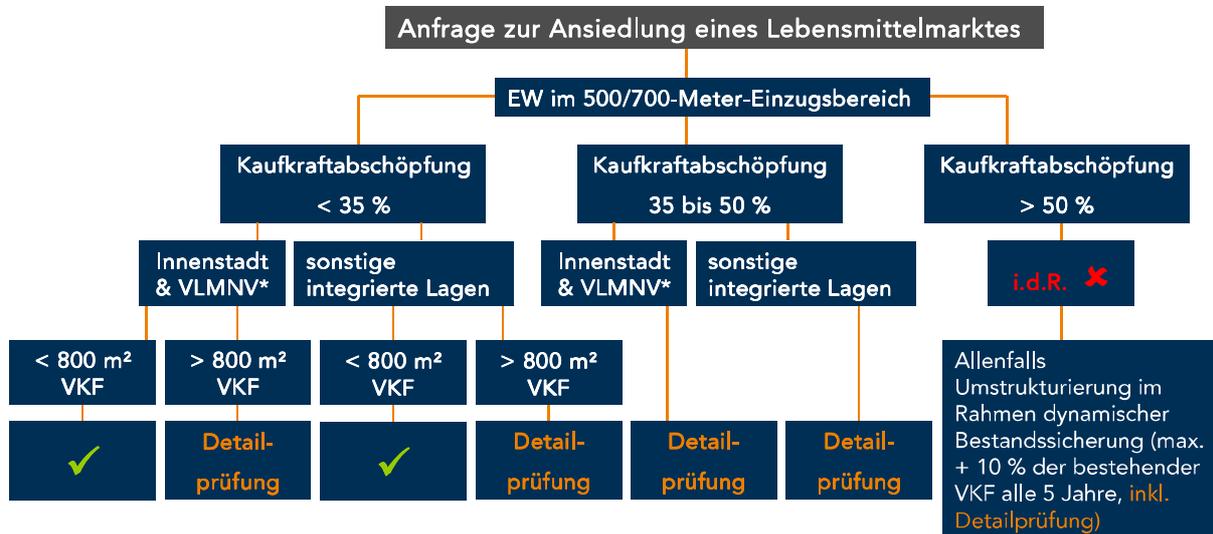
Zur langfristigen Sicherung, der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahverversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahverversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. In der Einzelhandelskonzeption ist der Standort der Vorhaben als Versorgungsbereich Lebensmittelnahverversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen Sicherung und Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben, empfohlen wird²⁵.

Die Prüfung, ob das Vorhaben des Lebensmittelvollsortimenters eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllt, kann anhand des in der EHK Neustadt an der Weinstraße festgelegten Prüfschemas innerhalb des Leitsatzes II, durchgeführt werden.

²⁴ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

²⁵ S. Fußnote 24.

Abbildung 13: Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße (nach EHK Neustadt an der Weinstraße)



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 159.

- Der Vorhabenstandort liegt im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße.
- Die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Vorhaben würde ergeben, dass mehr als 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Einwohner im 500/700-Meter-Radius überschritten würde.

Durch die Vorhaben werden demnach zwar die Schwellenwerte, welche zur Bewertung der Nahversorgungsrelevanz von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen im Konzept angeführt werden, deutlich überschritten. Gleichwohl gilt es hier zu beachten,

- dass es sich bei dem Standort Martin-Luther-Straße um eingeführten Nahversorgungsstandort im Gefüge der Angebotsstrukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße handelt;
- dass die Nahversorgungsfunktion des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße durch eben diese Ausweisung in der EHK der Stadt Neustadt an der Weinstraße dokumentiert wird;
- dass es sich bei dem Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße um eingeführten Nahversorgungsstandort im Gefüge der Angebotsstrukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße handelt²⁶;

²⁶ Die Kaufkraftabschöpfung durch die Bestandsbetriebe der sortimentspezifischen Kaufkraft der Einwohner im 500/700-Meter-Radius ist schon heute überschritten.

- dass der Standort nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich, sondern für weite Teile der Kernstadt sowie Teile der nördlichen Stadtgebiete²⁷ übernimmt;
- dass die durch die geplanten Erweiterungen die Bestandsbetriebe modern und zukunftsfähig aufgestellt werden, so dass der Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße auch weiterhin die ihm in der EHK Neustadt an der Weinstraße zugeordnete Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterungsvorhaben erfolgt im anschließenden Kapitel, so dass die Einordnung der Vorhaben in die EHK der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht dahingehend zu werten, dass diese sich in das Konzept einfügen.

6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraumes deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt ‚punktgenauer‘ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der EHK Neustadt an der Weinstraße) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen – je nach städtebaulicher Ausgangslage – bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von den Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

²⁷ Wo mit Ausnahme von Mußbach keine entsprechenden Nahversorgungsstrukturen angesiedelt sind und wo aufgrund der dortigen Siedlungsstrukturen in Zusammenschau mit dem Wettbewerbsgefüge in der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen aus fachgutachterlicher Sicht eine Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht zu erwarten ist.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

Für das Innenstadtzentrum ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. von rd. 1,0 – 1,4 Mio. Euro.

Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Betriebe des Lebensmittelfachhandels, des Lebensmittelhandwerks und auf zwei Lebensmittelmärkte. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße.

Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 7 - 10 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden bisher durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter geprägt. Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände ist die Weiterentwicklung der naheversorgungsrelevanten Bestandsstrukturen bereits avisiert.

Anhand der ermittelten Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben des ansässigen Lebensmitteldiscounters nicht grundsätzlich auszuschließen, wenngleich in diesem Falle die moderate monetäre Umsatzumverteilung nicht alleiniger ursächlicher Grund sein dürfte. Durch die avisierte Entwicklung des Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände wird sich dieser zukünftig als leistungsfähiger, moderner Nahversorgungsstandort darstellen. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die angedachte Entwicklung ist durch die vorhabenbedingten Auswirkungen nicht zu rechnen.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände.

Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 2 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,1 Mio. Euro) sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf.

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 2 – 3 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,1 Mio. Euro) sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Mußbach.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 5 % bzw. von rd. 1,8 – 2,5 Mio. Euro.

Anhand dieser Größenordnung sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in dezentralen Lagen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 1 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Anhand dieser Größenordnung sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in dezentralen Lagen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

6.3 Landesplanerische Einordnung der Vorhaben

Die Kongruenz der Vorhaben zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz ist besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und bewerten.

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. ...
(LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96)

Das landesplanerische Ziel des **Zentralitätsgebots** wird durch die Ausweisung der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Mittelzentrum im LEP IV Rheinland-Pfalz für dort verortete großflächige Einzelhandelsvorhaben erfüllt.

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
(LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96)

Das landesplanerische Ziel des **Integrationsgebots** ist erfüllt, da der Standort der Vorhaben als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße in der EHK Neustadt an der Weinstraße ausgewiesen ist.

Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
(LEP IV Rheinland-Pfalz S. 96)

In den Kapitel 6.2 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche von Neustadt an der Weinstraße nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Vorhaben sind in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach kongruent zu den Aussagen des Ziels 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

Fazit zur landesplanerischen Einordnung der Vorhaben

- Die Vorhaben sind durch ihre Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße **kongruent zu Ziel 57 (Zentralitätsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Der Vorhabenstandort ist mit der Lage im Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung Martin-Luther-Straße **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch die Vorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. **Die Vorhaben sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Die Vorhaben sind demnach kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplanten Erweiterungen der Betriebe Aldi und Lidl sowie die Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung des Betriebs Rewe inkl. seines Getränkemarktes im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße wurden hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche in Neustadt an der Weinstraße analysiert und bewertet.

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben erfolgten für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- Spannweiten von realistisch für die Vorhaben zu erwartende Flächenproduktivitäten inklusive eines maximal zu erwartenden Werts („worst case“) in die Berechnung eingestellt wurden;
- der sortimentspezifische Vorhabenumsatz der Erweiterungsvorhaben unter Abzug eines eng bemessenen Streuumsatzes (i. H. v. 5 %) auf die Bestandsstrukturen in einem eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen der Erweiterungsvorhaben ermittelt wurden.

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße sind ausschließlich Standortbereiche in der Stadt Neustadt an der Weinstraße selbst betroffen.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt an der Weinstraße sind** anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte **nicht zu erwarten**.
- Die Vorhaben sind durch ihre Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße **kongruent zu Ziel 57 (Zentralitätsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Der Standort der Vorhaben ist mit der Lage im Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung Martin-Luther-Straße **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch die Erweiterungsvorhaben werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich

beeinträchtigt. Die Vorhaben sind demnach **kongruent** zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.

In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einordnung sind die Erweiterungsvorhaben

- Aldi von derzeit rd. 800 m² VKF um 153 m² VKF auf 953 m² VKF,
- Lidl von derzeit rd. 870 m² VKF um 274 m² VKF auf 1.144 m² VKF sowie
- die Verlagerung inkl. Neubau und Erweiterung Rewe von derzeit rd. 1.210 m² VKF (Rewe inkl. Getränkemarkt) auf rd. 2.000 m² VKF

als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Zwingende Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine Nachnutzung der Bestandsgebäude Rewe und Rewe Getränkemarkt durch Betriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment ausgeschlossen werden kann.

Dies ist jedoch nach bisherigem Kenntnisstand gegeben und wird im Folgenden vorausgesetzt

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
Bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. b.	dass bedeutet
d. h.	dass heißt
EW	Einwohner
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm
LM-Zeitung	Lebensmittelzeitung
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
rd.	rund
SGD Süd	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
S.	Seite
s.	siehe
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
VLMNV	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung
VRRN	Verband Region Rhein-Neckar
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	6
Abbildung 2:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung _____	8
Abbildung 3:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße Bestand _____	9
Abbildung 4:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße Planung _____	10
Abbildung 5:	Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld _____	12
Abbildung 6:	Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der Einwohner der Neustädter Kernstadt _____	13
Abbildung 7:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 8:	ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße _____	19
Abbildung 9:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände _____	21
Abbildung 10:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße _____	21
Abbildung 11:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf _____	22
Abbildung 12:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach _____	22
Abbildung 13:	Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße (nach EHK Neustadt an der Weinstraße) _____	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße _____	7
Tabelle 2:	Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel _____	16
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 4:	Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens _____	24
Tabelle 5:	Umsatzschätzung Bestandsbetriebe _____	26
Tabelle 6:	Sortimentspezifische Flächenproduktivität und Umsatzprognosen für die Erweiterungsvorhaben in Spannweiten _____	27

Tabelle 7:	Umverteilungsrelevanter Umsatz Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der Erweiterungsvorhaben für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums _____	28
Tabelle 8:	Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums _____	29

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IBH Köln (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell 2009/2010, Köln.

Land Rheinland-Pfalz, Ministerium des Inneren und für Sport (2008): Landesentwicklungsprogramm IV, Mainz.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2009): Verwaltungskarte Rheinland-Pfalz, Koblenz.

Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, Entwurf, Dortmund/ Karlsruhe.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2011): Statistische Berichte 2011.

Sonstige Quellen

www.handelsdaten.de