

Verträglichkeitsgutachten für die
Ansiedlung eines
Lebensmittelvollsortimenters
und eines Drogeriefachmarkts
in Neustadt an der Weinstraße

Verfasser:

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Karlsruhe, 6. März 2013

Im Auftrag von:

Speyerbach Carré GbR
Im Westpark 15
35435 Wettenberg

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

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	16
4.4 Nachfrageanalyse	18
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	20
4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße	20
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände	22
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße	23
4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf	24
4.5.5 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach	24
5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens	26
5.1 Projektdaten	26
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens	29
6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Vorhabens	34
6.1 Kommunale Einordnung des Vorhabens – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße	34
6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	37
6.3 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens	43
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	45
Anhang	I
Abkürzungsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustadt an der Weinstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarkts geplant. Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine VKF von 1.650 m² (inklusive 50 m² VKF Backshop mit Cafe) und für den Drogeriefachmarkt eine VKF von 700 m² geplant. Das Vorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen durch die Ansiedlung auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße und ggf. Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach nicht per se auszuschließen. Demnach ist das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit und seiner Einordnung in die Einzelhandelskonzeption Stadt Neustadt an der Weinstraße¹ zu prüfen. Der Untersuchungsaufbau ist mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße abgestimmt worden.

Der Vorhabenstandort befindet sich nach der EHK Neustadt an der Weinstraße im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände. Das Vorhaben korrespondiert demnach grundsätzlich mit den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße, sofern das Vorhaben zur überwiegenden Versorgung des Gebiets dient, nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Bei dem Vorhabenstandort, wie auch dessen näheren Umfeld, handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche. Neben dem Vorhaben soll das ehemalige Ibag-Gelände als Wohnstandort entwickelt werden.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sind demnach folgende wesentliche Aspekte relevant:

- Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext wird ein besonderer Fokus auf die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse 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.
- Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens wird überprüft, ob das Vorhaben primär der Versorgung, der dem Standortbereich gemäß Einzelhandelskonzept zugewiesenen Siedlungsbereichen, dient.
- Im LEP IV Rheinland-Pfalz werden Anforderungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben konkretisiert (v. a. Z57 bis Z60 LEP IV). Das Vorhaben ist hinsichtlich der diesbezüglichen Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.

¹ Im Folgendem abgekürzt durch EHK Neustadt an der Weinstraße.
Die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde am 25. Oktober 2011 durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße einstimmig beschlossen.

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

Im Ergebnis erhält der Auftraggeber eine fachgutachterliche Empfehlung zur – im Kontext der Entwicklungsziele der EHK Neustadt an der Weinstraße – städtebaulich und funktional verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände.

- Aktualisierung und Ergänzung -

Die Arbeit am vorliegenden Gutachten wurde im Herbst 2011 aufgenommen. Vor dem Hintergrund der laufenden Bauleitplanung und im Rahmen von zu dieser eingegangenen Stellungnahmen sowie vor dem Hintergrund der Schlecker-Insolvenz wurden bestimmte Aspekte des vorliegenden Gutachtens verbal-argumentativ ergänzt. Diese sind innerhalb des Gutachtens kursiv als „Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung“ hervorgehoben.

Dies betrifft folgende Sachverhalte

- *Verbal-argumentative Würdigung der Schlecker-Insolvenz (Betriebsaufgabe von zwei Schlecker-Märkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße) bei den Bestandsstrukturen und der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren.*
- *Darstellung der Kongruenz des geplanten Drogeriefachmarkts zu den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße 2011, insbesondere unter Würdigung des Ansiedlungsleitsatzes II und der Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens.*
- *Verbal-argumentative Detaillierung der städtebaulichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren für das Innenstadtzentrum: Besondere Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die beiden prägenden Bestandsbetriebe Müller und dm.*
- *Verbal-argumentative Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Discounter Penny im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Synergie- und Agglomerationseffekte durch die geplanten Vorhaben.*

2 Methodik

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

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 sind 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 sortimentsspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für folgende Sortimente durchgeführt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikartikel

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 sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern³ aus dem Jahr 2011 sowie auf den Einwohnerzahlen für Neustadt an der Weinstraße.

Städtebauliche Analyse

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

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

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.

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch das Vorhaben 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 zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 5.1) 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 5.1 und 5.2).

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

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur in Abgleich mit Angaben vorliegender kommunaler Entwicklungskonzepte sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 0).

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 dem Vorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten, aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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 der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikartikel: Diese sind gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert⁴.

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

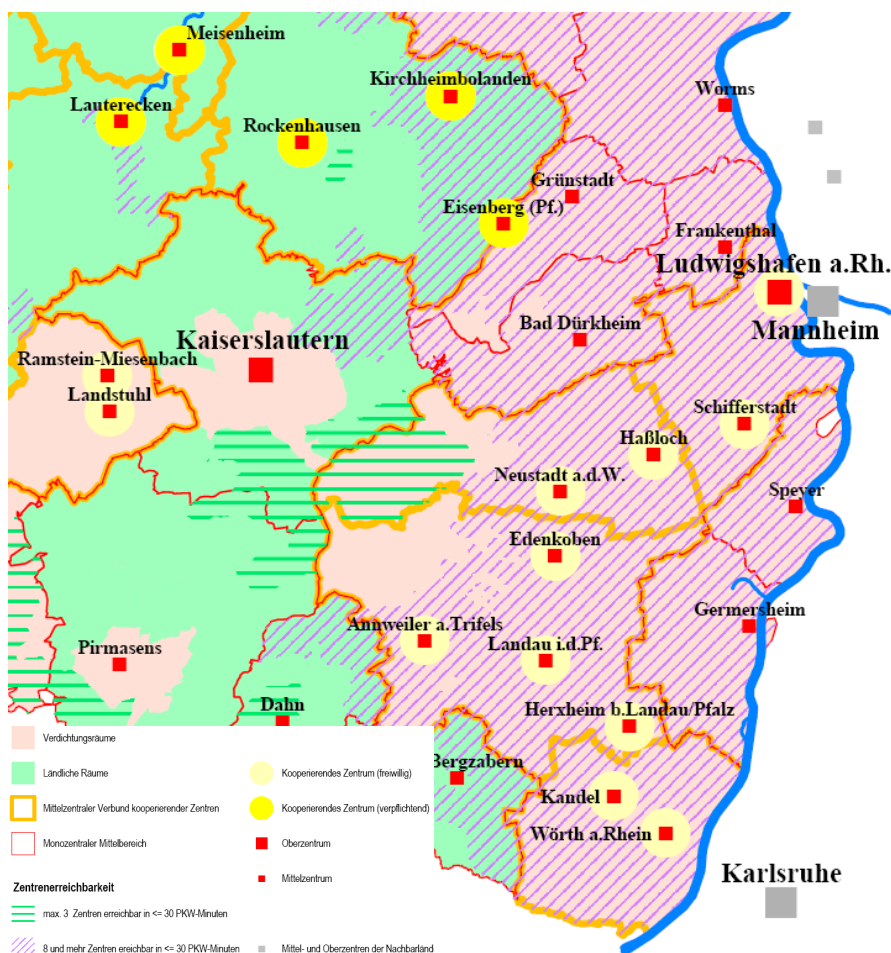
⁴ Vgl. EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.4, S. 145f.

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. Der Datenstand ist noch valide, da die Bevölkerungszahl seitdem nur um -0,53 % abgenommen hat (Stand vom 31.12.2012).

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.

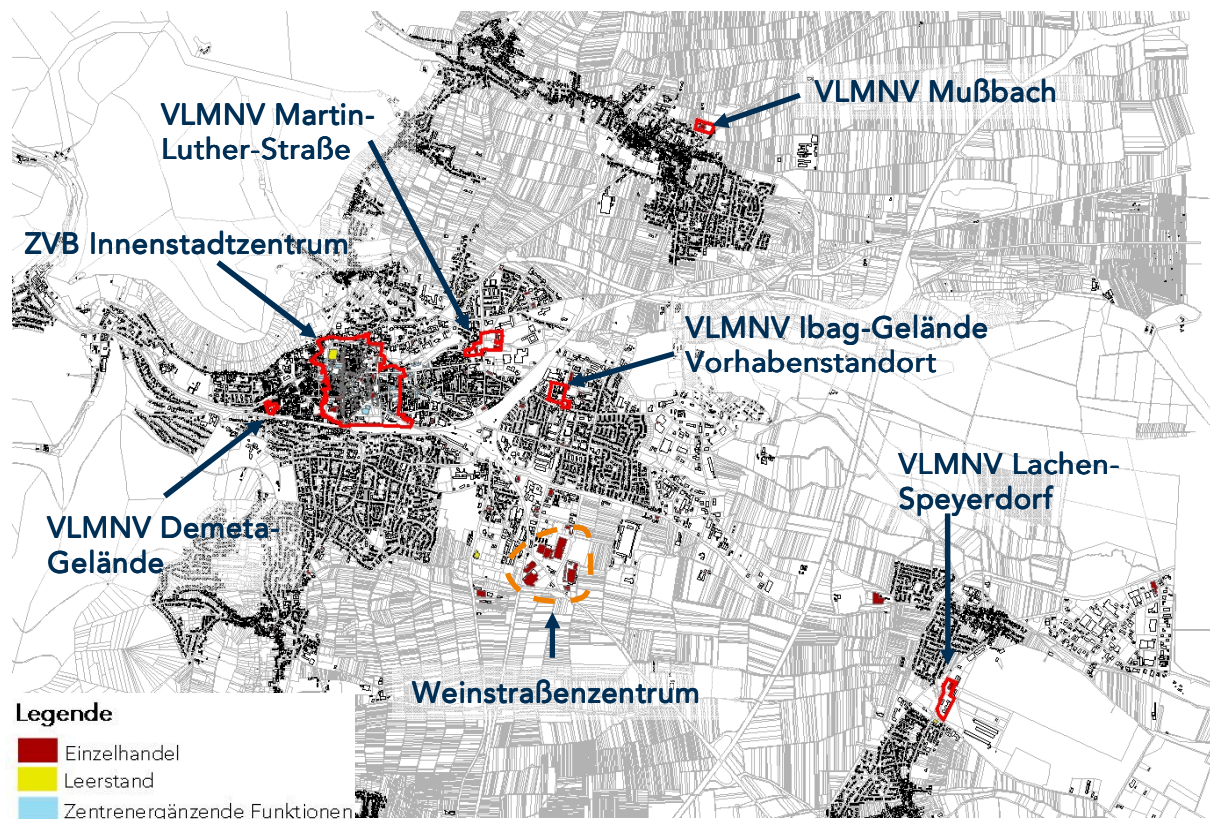
Zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittel-nahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittel-nahversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungs-betrieben (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 Versor-

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

gungsbereiche Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände und Martin-Luther-Straße sowie der zu entwickelnde Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung des ehemaligen Firmengeländes Demeta ausgewiesen. Dabei übernimmt das Innenstadtzentrum eine Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen und Fristigkeitsstufen für die Gesamtstadt, die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung sollen jeweils eine Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

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



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

3.3 Vorhabenstandort

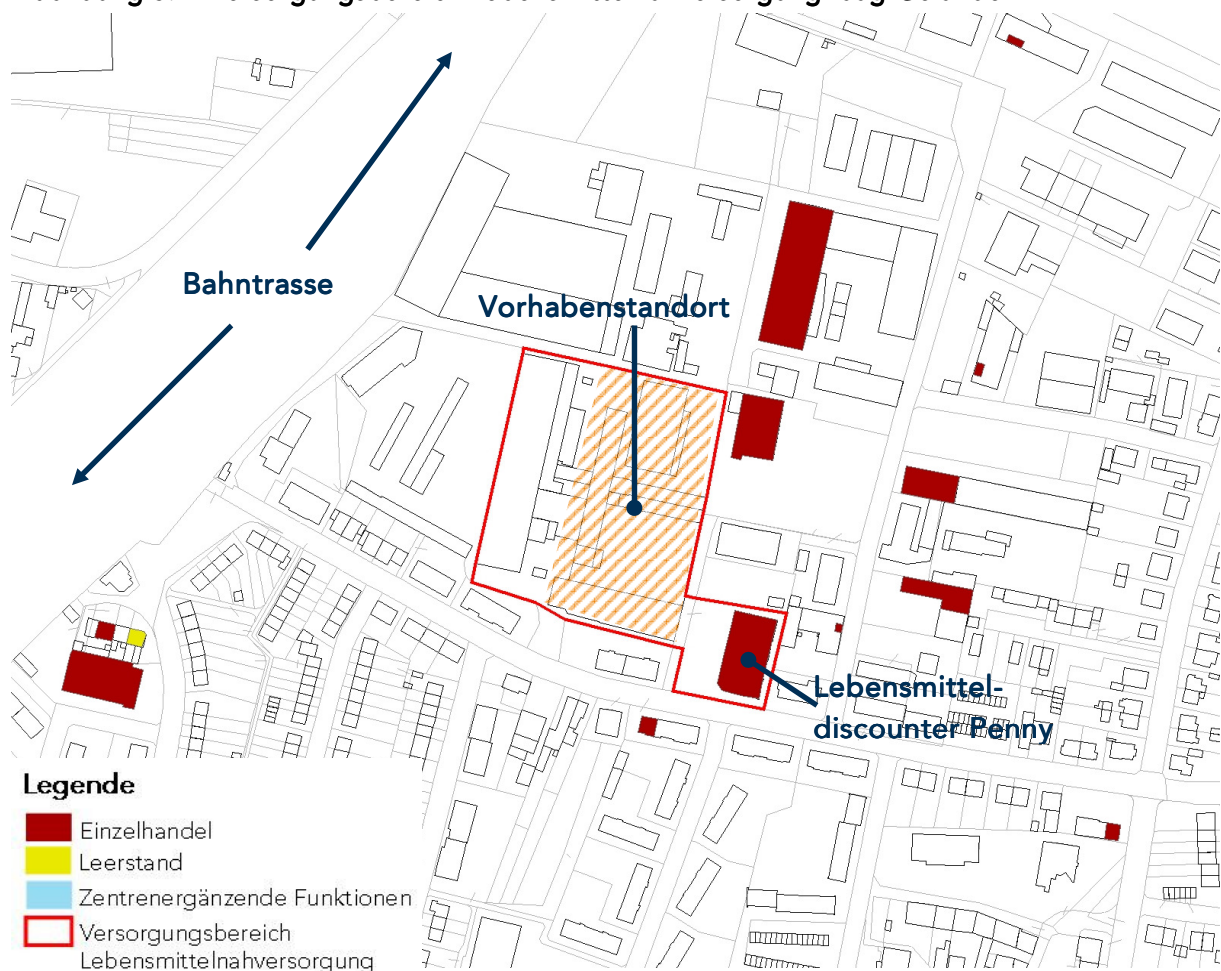
Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Siedlungsgefüge der Kernstadt von Neustadt in städtebaulich integrierter Lage an der Branchweilerhofstraße. Nach Süden und Osten schließen sich an den Standort Wohnsiedlungsbereiche an. Nördlich des Vorhabenstandortes setzt sich die Gewerbebrachfläche des Ibag-Geländes fort, dort soll im Rahmen der Gesamtentwicklung des Ibag-Geländes ein Wohngebiet entwickelt werden. Der nordöstlich anschließende Bereich ist gewerblich geprägt, auf welchen wiederum Wohnsiedlungsbereiche folgen. Nach Westen wird das Ibag-Gelände durch die Bahntrasse

Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/ Mannheim bzw. Bad Dürkheim begrenzt. An der Bahnstrecke ist in direkter Nachbarschaft die Haltestelle Neustadt-Böbig gelegen, so dass der Standort an das regionale Schienennetz angebunden ist. Östlich des Vorhabenstandorts besteht durch eine Unterführung die Anbindung an den westlich gelegenen Kenstadtbereich mit dem Innenstadtzentrum.

Neben der Anbindung an das Schienennetz ist der Standort durch die beiden Bushaltestellen Ibag und Breslauer Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

In der EHK Neustadt an der Weinstraße ist der Vorhabenstandort als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ausgewiesen, dessen nahversorgungsbezogene Weiterentwicklung empfohlen wird⁶

Abbildung 3: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände



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

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

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände ist derzeit schon ein Lebensmittel-discounter (Penny) angesiedelt. Dieser entspricht hinsichtlich seines betrieblichen Erscheinungsbilds sowie seiner Verkaufsfläche nicht mehr den derzeitigen betreiberseitigen Standortanforderungen.

Die ebenfalls im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände gelegene denkmalgeschützte Ibag-Halle soll nach den Planungen des Vorhabenträgers erhalten bleiben und einer Nutzung zugeführt 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 des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Neustadt an der Weinstraße sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der Ausprägung des Vorhabens, seiner introvertierten Verkehrslage im östlichen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie der Wettbewerbstrukturen ist von einem lokalen Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung des Vorhabens mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen. Das originäre Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst v. a. den östlichen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße. Nach Westen und Norden wird das Einzugsgebiet, neben den Angebotsstrukturen des Versorgungsbereichs Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße und des Innenstadtzentrums, v. a. durch die Bahnlinie Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/ Mannheim, nach Süden durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums begrenzt.

Abbildung 4: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.
Die Schlecker-Märkte sind zwischenzeitlich aufgegeben.

4.2 Untersuchungsraum

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

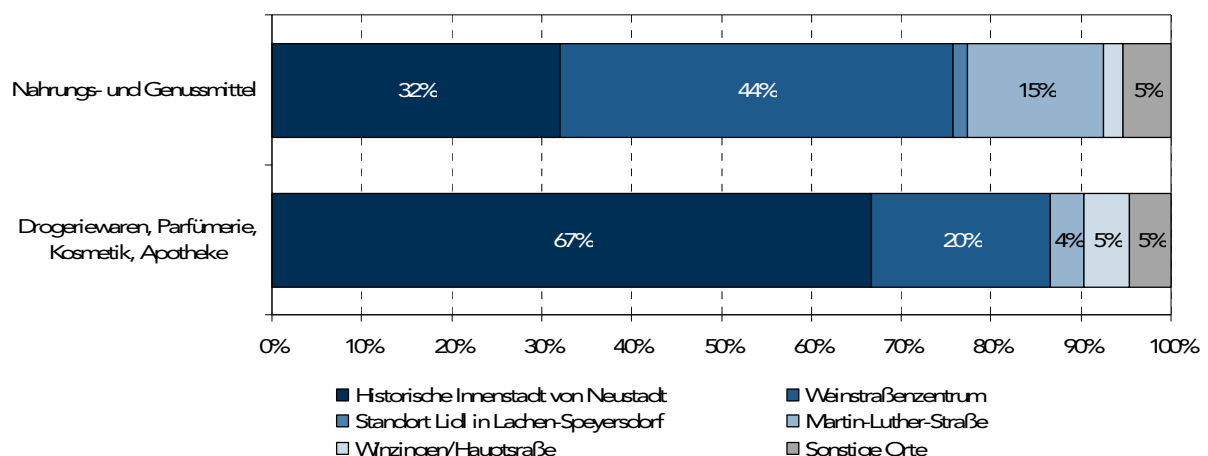
Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels und Drogeriefachmärkten im Untersuchungsraum begrenzt.

Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ist weiter zu fassen, als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Vorhaben hinsichtlich seiner 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 des Vorhabens abzuleiten.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich durch seine relativ abgesetzte verkehrliche Lage im östlichen Kernstadtbereich aus. Neben dem am Standort bereits angesiedelten Discounter, sind die Bestandsstrukturen an der Martin-Luther-Straße (2 Lebensmitteldiscounter, 1 Lebensmittelvollsortimenter), der in nicht integrierter Lage angesiedelte Aldi in der Speyerdorfer Straße sowie die Bestandsstrukturen des Weinstraßenzentrums die umgebenden Wettbewerbsstandorte. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind die prägenden Wettbewerbsstandorte (neben den Randsortimentsangeboten der angeführten Lebensmittelmärkte) v. a. im Innenstadtzentrum verortet, wenngleich auch in Einzellagen Wettbewerbsbetriebe verortet sind.

Im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße wurde eine telefonische Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung durchgeführt. Die Einkaufsorientierung in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellt sich für die Kernstadt Neustadt an der Weinstraße wie folgt dar:

Abbildung 5: Einkaufsorientierung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen der Einwohner der Neustädter Kernstadt



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

Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Versorgung im beiden Sortimentsbereichen nahezu ausschließlich auf die Bestandsstrukturen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet ist. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird die Einkaufsorientierung vor allem durch die Angebotstrukturen des Weinstraßenzentrums dominiert, gefolgt von den Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist die Einkaufsorientierung v. a. auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums (v. a. dm, Drogeriemarkt Müller) ausgerichtet, gefolgt von den Angebotstrukturen des Weinstraßenzentrums.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Die Einkaufsorientierung auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums (v. a. dm, Drogeriemarkt Müller) und des Weinstraßenzentrums dürfte sich durch die Betriebsaufgaben der Schlecker-Märkte deutlich verstärkt haben. Dies entspricht nicht unbedingt der Zielsetzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße, an integrierten Standorten auch „in der Fläche“ die Nahversorgung zu stärken.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand) des Vorhabenstandorts wird für die Berechnung der Umsatzumverteilung der in Abbildung 6 dargestellte Untersuchungsraum zu Grunde gelegt, dieser stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 6: Untersuchungsraum des Vorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.
Die Schlecker-Märkte sind zwischenzeitlich aufgegeben.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Vorhabens 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 wirksamen wird („Streuumsatz“), wird rd. 5 % des Vorhabenumsatzes 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 Versorgungsbereiche für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen untersuchungsrelevant:

Neustadt an der Weinstraße:

- ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände (Bestandsbetrieb Penny)
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach
- Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf⁷

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 gelegt⁸.

Auf dieser Datenbasis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentsspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für folgende Sortimente durchgeführt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikartikel

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 Kaufkraft 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 in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen zugrunde gelegt.

⁷ 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.

⁸ 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren stellen sich, wie in Tabelle 2 angeführt, dar.

Tabelle 2: Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel

Sortimentsbereich	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	VKF in m ² *	Umsatzschätzung* in Mio. Euro	VKF in m ² *	Umsatzschätzung* in Mio. Euro
Lage				
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	3.480	24,3	2.340	13,3
VLMNV ⁹ Martin-Luther-Straße	2.290	12,4	230	1,1
VLMNV Ibag-Gelände	500	2,3	50	0,2
VLMNV Lachen-Speyerdorf	800	4,4	100	0,4
Weinstraßenzentrum	6.480	51,9	1.020	5,0
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2.250	14,2	640	2,5
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmel- dingen, Haardt, Königsbach	1.910	8,4	110	0,5
GESAMT**	17.710	117,9	4.490	23,0

Quelle: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Berechnungen EHK Neustadt an der Weinstraße;

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

** Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Durch die insolvenzbedingte Betriebsaufgabe der Schlecker-Märkte sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren rd. 370 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen weggebrochen; auf dieser Fläche wurde ein sortimentsspezifischer Umsatz i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro per anno generiert. Dieser ehemalige sortimentsspezifische Bestandsumsatz der Schlecker-Märkte dürfte derzeit v. a. durch die beiden Drogeriefachmärkte Müller und dm im Innenstadtzentrum gebunden werden, ein kleinerer Anteil auch durch die Lebensmittelmärkte in den Versorgungsbereichen Lebensmittel Nahversorgung in der Kernstadt Neustadt an der Weinstraße bzw. im Weinstraßenzentrum. Insgesamt ist damit von höheren Bestandsumsätzen im Sortimentsbereich Drogeriewaren in diesen Lagebereichen auszugehen.

Zusätzlich ist anzuführen, dass die zwei „vom Netz gegangenen“ Schlecker-Märkte in städtebaulich integrierten Lagen verortet waren und eine Nahversorgungsfunktion für die

⁹ Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung.

umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Sortimentsbereich Drogeriewaren wahrgenommen haben. Demnach ist durch die Betriebsaufgabe der Schlecker-Märkte eine Schwächung der wohnortnahen Nahversorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren eingetreten.

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 17.710 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 117,9 Mio. Euro per anno generiert.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 4.490 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 23,0 Mio. Euro per anno generiert (abzüglich genannte Betriebsaufgaben von Schlecker).
- Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustadt an der Weinstraße werden durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums geprägt.
- Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Drogeriewaren in Neustadt an der Weinstraße werden durch die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums und nachgeordnet durch das Weinstraßenzentrum geprägt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner 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 Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte ist die aktuellen Kaufkraftkennziffern¹⁰ von Neustadt an der Weinstraße zu berücksichtigen, diese beträgt 103,7.

¹⁰ Grundlage Postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IBH Köln 2011, Bundesdurchschnitt 100,0.

Tabelle 3: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum

Untersuchungsrelevante Stadtteile Neustadt an der Weinstraße	EW*	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft in Mio. Euro **	
			Nahrungs- u. Genussmittel	Drogerie waren
Kernstadt, Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach, Lachen-Speyerdorf	43.430	103,7	93,0	14,3

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 10 gerundet.

** 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 im Sortimentsbereich Drogeriewaren vorrangig auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet (vgl. Abbildung 5, S. 13).
- Nach der EHK Neustadt an der Weinstraße¹¹ weisen die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Zentralitätskennziffern¹² auf, welche auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Neustadts an der Weinstraße hindeuten: im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Zentralität bei rd. 116 %, im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken bei rd. 138 %. Aufgrund der siedlungsräumlichen Lage sowie der bereits hohen Zentralität in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen, ist nicht mit einer nennenswerten Kaufkraftbindung von außerhalb Neustadts an der Weinstraße zu rechnen, d. b. der Vorhabenumsatz wird v. a. zu Lasten der Neustädter Bestandsstrukturen umverteilt werden.

¹¹ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 41f.

¹² 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

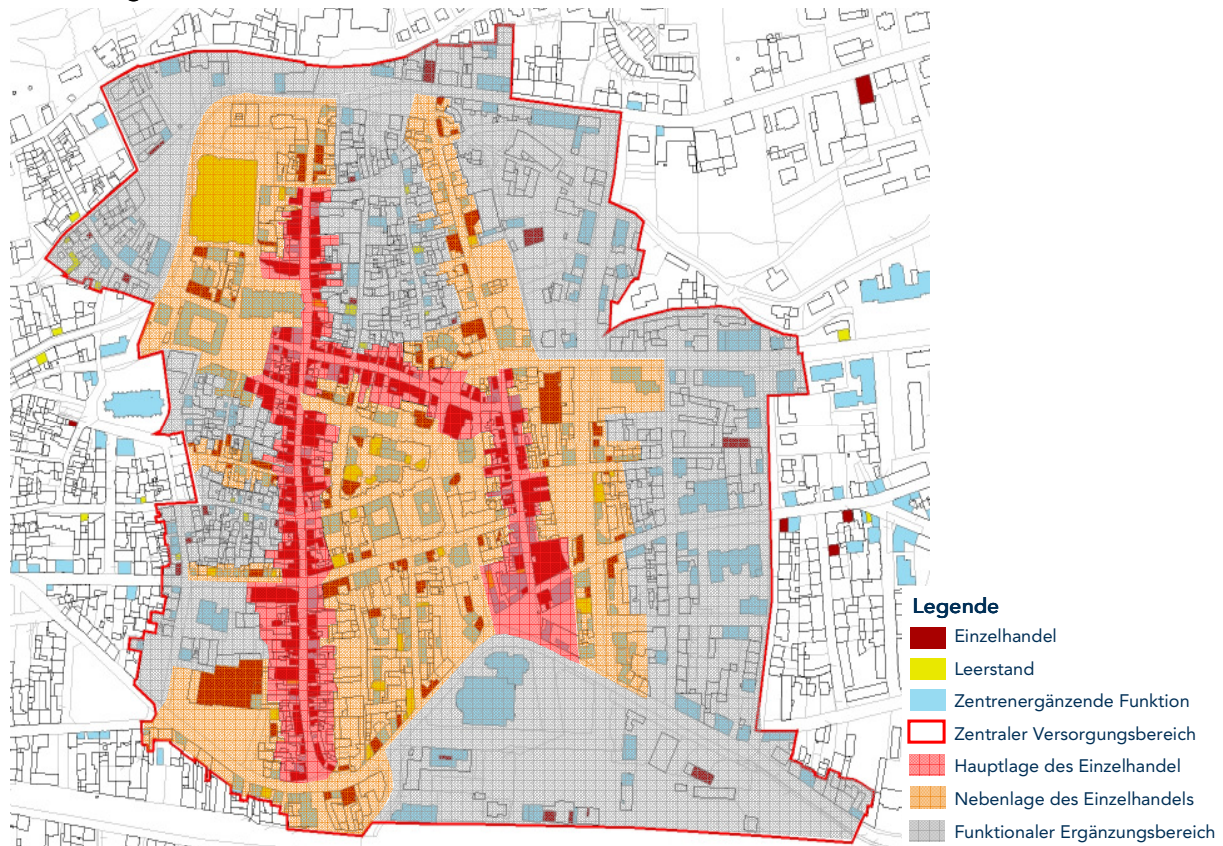
Für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße wird auf die Ausführungen der EHK Neustadt an der Weinstraße zurückgegriffen:

„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 gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

...

Abbildung 7: 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.“*

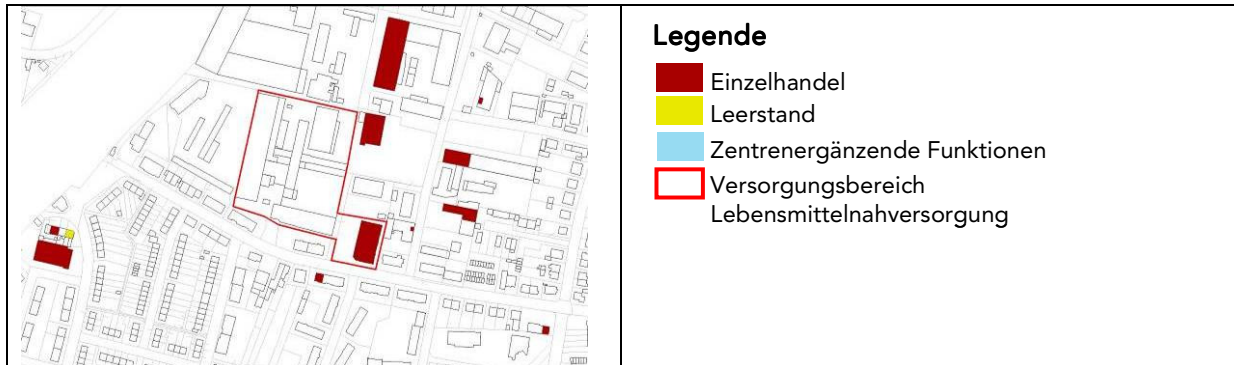
Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 108f.

4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Ibag-Gelände

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung 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 Lebensmittelnaversorgung 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.

Abbildung 8: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände



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

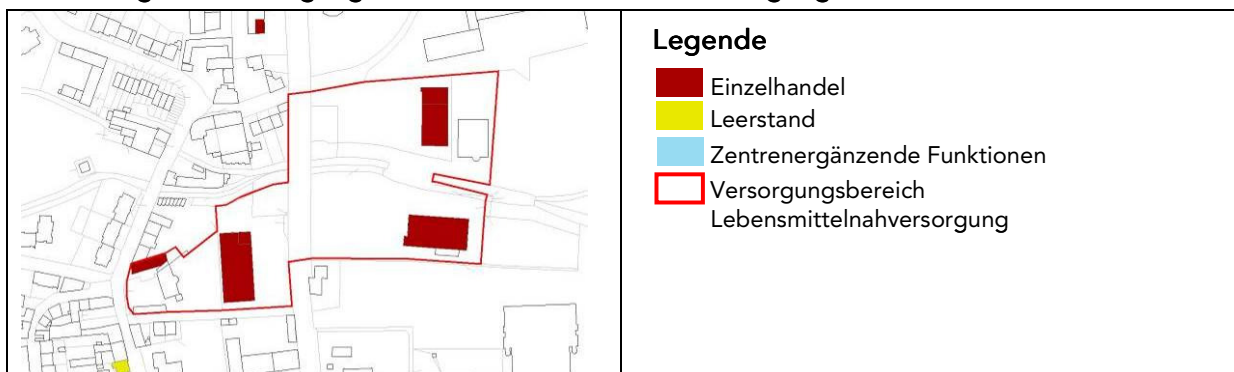
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 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 Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße sind in städtebaulich integrierter Lage an der Martin-Luther-Straße drei Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter Rewe, Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) angesiedelt. Der Versorgungsbereich nimmt eine Nahversorgungsfunktion für den nördlichen und 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 Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße



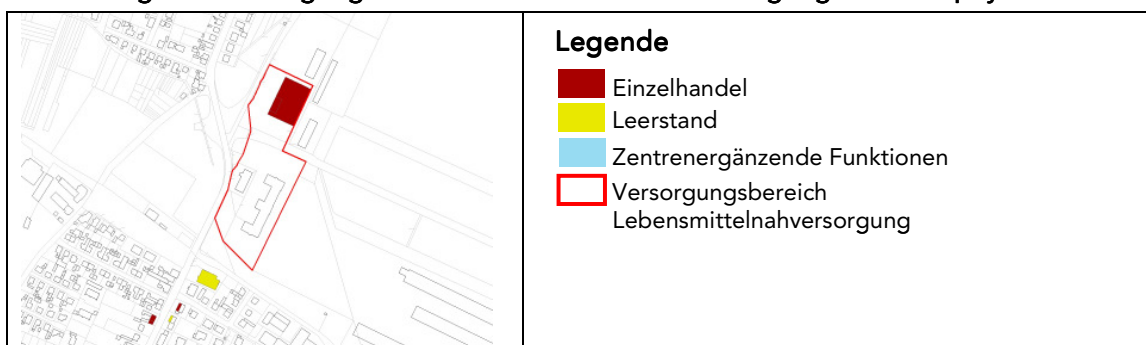
Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 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 Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf ist in städtebaulich integrierter Lage an der Hasslocher Straße ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter Lidl) angesiedelt. Der Versorgungsbereich nimmt in seiner Scharnierlage zwischen Lachen und Speyerdorf eine Nahversorgungsfunktion für beide Stadtteile wahr.

Abbildung 10: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf



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

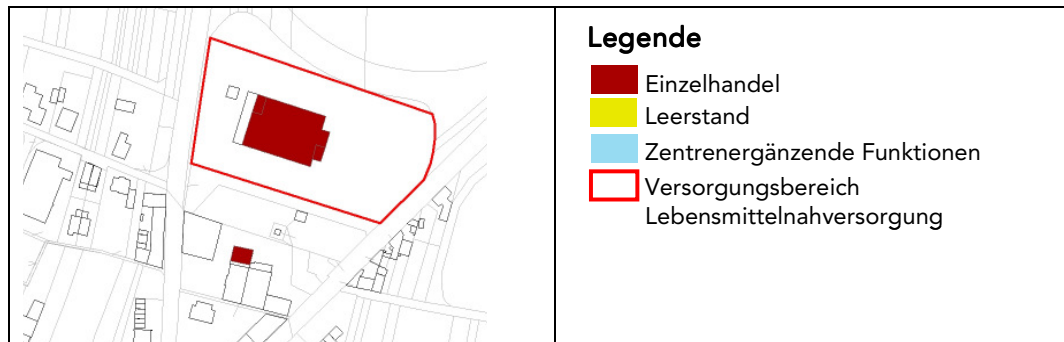
4.5.5 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 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 Lebensmittelnahversorgung 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, wahr¹³.

¹³ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f..

Abbildung 11: Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Mußbach



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

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

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Projektdaten

In Neustadt an der Weinstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarkts an der Branchweilerhofstraße auf dem brachliegenden Ibag-Gelände geplant. Der Vollsortimenter soll eine VKF von 1.600 m² aufweisen, zuzüglich eines Backshops mit Cafe mit einer VKF von 50 m². Für den Drogeriefachmarkt ist eine VKF von 700 m² geplant. Das Vorhaben soll im Rahmen der Gesamtentwicklung des Ibag-Geländes erfolgen: nördlich und westlich des Vorhabenstandortes sollen Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, die unter Denkmalschutz stehende Ibag-Halle, welche direkt westlich an den Vorhabenstandort anschließt, soll ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden. Eine fußläufige Anbindung des Wohngebiets sowie des Vorhabenstandortes an den Bahnhofpunkt Neustadt-Böbig ist ebenfalls vorgesehen.

Das Vorhaben stellt sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm des Vorhabens

Sortimente / Betrieb	VKF	
	in m ² *	in %
Lebensmittelmarkt	1.600	100
Nahrungs- und Genussmittel	1.350	84
Drogeriewaren	130	8
Sonstige Sortimente	120	8
Backshop	50	100
Nahrungs- und Genussmittel	50	100
Drogeriefachmarkt	700	100
Nahrungs- und Genussmittel	120	17
Drogeriewaren	530	76
Sonstige Sortimente	50	7
GESAMT	2.350	100
Nahrungs- u. Genussmittel	1.520	65
Drogeriewaren	660	28
Sonstige Sortimente	170	7

Quelle: Nach Angaben des Vorhabenträgers.

*auf 10 m² gerundet.

Nach Tabelle 4 ergibt sich für das Vorhaben eine Verkaufsfläche für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche

- Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.520 m² und
- Drogeriewaren von rd. 660 m².

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind anhand der Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen¹⁴ sowie unter Beachtung der standort-spezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Mikrostandorts Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben 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 (netto) bei rd. 3.985 Euro/ m² VKF¹⁵.
Nach handelsdaten.de¹⁶ 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 Drogeriefachmärkte variiert je nach Betreiber.
Nach handelsdaten.de¹⁷ lag die durchschnittliche Flächenproduktivität 2010 für einen *dm* Drogeriefachmarkt bei rd. 6.500 Euro/ m² VKF, für einen *Rossmann* Drogeriefachmarkt bei rd. 5.000 Euro/ m² VKF, für einen *Müller* Drogeriefachmarkt bei rd. 4.000 Euro/ m² VKF und für einen *Schlecker* Drogeriefachmarkt bei rd. 2.200 Euro/ m² VKF.
Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diese Statistik alle Drogeriemärkte der genannten Betreiber mit einfließen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität von Drogeriemärkten in Fußgängerzonen, Einkaufszentren, Fachmarktzentren – also in Lagen mit sehr hohen Frequenzen – deutlich über den dargestellten, durchschnittlichen Flächenproduktivitäten liegt. Im Gegenzug ist für Betriebe in Einzellagen, isolierten Lagen oder Lagen mit eingeschränkten Kopplungsmöglichkeiten – also Lagen mit geringeren Frequenzen – von niedrigeren Flächenproduktivitäten, als von den dargestellten, durchschnittlichen Flächenproduktivitäten auszugehen.

¹⁴ EHI Handel aktuell 2008/2009 sowie 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur sowie Unternehmensveröffentlichungen.

¹⁵ Quelle: Nettowert aus EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 299.

¹⁶ Internetgestützte Datenbasis, Nachfolgepublikation von EHI Handel aktuell (Printversion mit EHI Handel aktuell wurde mit der Ausgabe 2009/2010 eingestellt).

¹⁷ Internetgestützte Datenbasis, Nachfolgepublikation von EHI Handel aktuell (Printversion mit EHI Handel aktuell wurde mit der Ausgabe 2009/2010 eingestellt).

- Nur leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Neustadt an der Weinstraße.
- Lage des Vorhabens in dem Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung l'bag-Gelände im östlichen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße mit Koppelungsmöglichkeiten zwischen dem bestehenden Lebensmitteldiscounter und den geplanten Betrieben Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt.
- Der Vorhabenstandort ist durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter Penny bereit im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße etabliert.
- Gute Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes (MIV) an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Diese ist jedoch für den westlichen und südlichen Kernstadtbereich durch die Barrierewirkung der Bahnlinie Neustadt – Ludwigshafen/Mannheim bzw. Bad Dürkheim deutlich eingeschränkt, zudem ist der Standort nicht durch eine der Hauptverkehrsstraßen von Neustadt an der Weinstraße erschlossen.
- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz durch die Bahnhaltestelle Neustadt-Böbig sowie zwei Bushaltestellen in direkter Nähe des Vorhabenstandorts.
- Sehr ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, mit der Dominanz des Weinsraßenzentrums im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie des Innenstadtzentrums im Sortimentsbereich Drogeriewaren. Gleichzeitig gering ausgeprägter Konkurrenzsituation im direkten Standortumfeld.
- Hohe Zentralitätskennziffern in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren¹⁸, weswegen nicht mit einer zusätzlich nennenswerten Kaufkraftbindung von außerhalb Neustadts an der Weinstraße durch das Vorhaben zu rechnen ist.

Für das Vorhaben sind unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäts- und Umsatzspannweiten zu erwarten:

¹⁸ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 41f.

Tabelle 5: Flächenprogramm, Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortiment / Betrieb	VKF in m² *	Flächenproduktivität in Spannweiten in Euro/ m² VKF **	Umsatzprognose in Spannweiten in Mio. Euro ***
Lebensmittelmarkt			
Nahrungs- u. Genussmittel	1.350	3.900 – 4.400	5,3 – 5,9
Drogeriewaren	130		0,5 – 0,6
Sonstige Sortimente	120		~ 0,5
Gesamt	1.600		6,2 – 7,0
Backshop			
Nahrungs- u. Genussmittel	50 (inkl. Cafe)	–	0,2 – 0,3
Drogeriefachmarkt			
Nahrungs- u. Genussmittel	120	4.100 – 4.600	0,5 – 0,6
Drogeriewaren	530		2,2 – 2,4
Sonstige Sortimente	50		~ 0,2
Gesamt	700		2,9 – 3,2
Vorhaben Gesamt			
Nahrungs- u. Genussmittel	1.520	4.100 – 4.600	6,0 – 6,8
Drogeriewaren	660	4.050 – 4.550	2,7 – 3,0
Sonstige Sortimente	170	3.950 – 4.450	0,7 – 0,8
Gesamt	2.350	4.050 – 4.600	9,4 – 10,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.
 Abweichungen Gesamtsummen rundungsbedingt.
 * auf 10 m² gerundet. ** auf 50 Euro gerundet. *** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens dargestellt. Ein zentraler Analyseschritt ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. 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 Ab-

wägungsgrundlage aufgezeigt. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 5.1). Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Diese Kennwerte werden jeweils nach den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Das Berechnungsmodell der Umsatzumverteilung umfasst einen nicht zu Lasten der erfassten Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum wirksamen Anteil i. H. v. 5 %. Der Anteil des Umsatzes, der nicht zu Lasten der erfassten Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum wirksam wird („Streuumsatz“), kann durch die zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes begründet werden:

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

Der Anteil des nicht umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums („Streuumsatz“) sowie des umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes stellt wie folgt dar:

Tabelle 6: Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz / nicht umverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens

Sortimente	Umsatzprognose in Spannweiten in Mio. Euro *	Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil		Umverteilungs- relevanter Umsatz in Mio. Euro *
		in %	in Mio. Euro *	
Nahrungs- u. Genussmittel	6,0 – 6,8	5	~ 0,3	5,7 – 6,5 **
Drogeriewaren	2,7 – 3,0	5	0,1 – 0,2	2,5 – 2,9 **

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet:

** Abweichungen Gesamtsummen rundungsbedingt.

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.

Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums für die untersuchungsrelevante Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 7: Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro ***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro ***	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	24,3	1,1 – 1,3	~ 5
VLMNV Martin-Luther-Straße	12,4	0,9 – 1,0	7 – 8
VLMNV Ibag-Gelände	2,3	~ 0,6	25 – 28
VLMNV Lachen-Speyerdorf	4,4	~ 0,1	~ 3
Weinstraßenzentrum	51,9	2,5 – 2,8	~ 5
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,2	~ 0,5	3 – 4
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	8,4	~ 0,1	~ 1
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)-		~ 0,3	–
GESAMT**	117,9	6,0 – 6,8	–

Sortimentsbereich Drogeriewaren

Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro ***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro ***	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	13,3	1,2 – 1,3	9 – 10
VLMNV Martin-Luther-Straße	1,1	~ 0,1	9 – 10
VLMNV Ibag-Gelände	0,2	~ 0,1	37 – 40
VLMNV Lachen-Speyerdorf	0,4	*	*
Weinstraßenzentrum	5,0	0,7 – 0,8	14 – 16
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2,5	~ 0,4	15 – 17
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	0,5	~ 0,1	8 – 9
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)-		0,1 – 0,2	–
GESAMT**	23,0	2,7 – 3,0	–

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

* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (kleiner als 0,05 Mio. Euro).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

*** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

VLMNV: Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Unter Berücksichtigung der Betriebsaufgaben der Schlecker-Märkte dürfte sich die Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum leicht verändert darstellen:

- *Die ermittelte Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen ‚Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.‘ i. H. v. 0,4 Mio. Euro dürfte geringer ausfallen, da diese Bestandsstrukturen durch die vom Markt genommenen Schlecker-Märkte mit geprägt waren und auf diese aufgrund der Wettbewerbsrelevanz zu dem Vorhaben Drogeriefachmarkt ein nicht unerheblicher Anteil der Umsatzumverteilung entfallen ist.*
- *Dementsprechend dürften die Umsatzumverteilungen für die wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums leicht ansteigen. Da jedoch auch davon ausgegangen werden muss, dass diese Bestandsstrukturen einen nicht unerheblichen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft binden, welche ehemals durch die Schlecker-Märkte gebunden worden ist, ist von keiner wesentlichen Veränderung der prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – gegebenenfalls sogar von leicht geringeren – für das Innenstadtzentrum auszugehen.*

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Vorhabens

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

In der EHK Neustadt an der Weinstraße wird der Vorhabenstandort durch die Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete aufweist¹⁹.

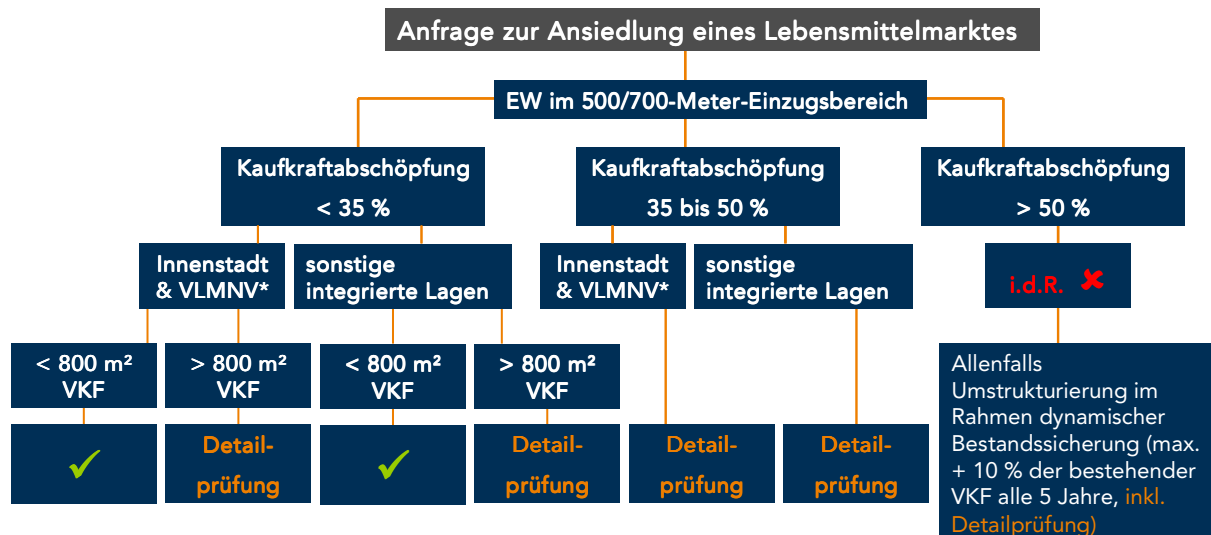
Zur langfristigen Sicherung, der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung 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 des Vorhabens als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ausgewiesen, dessen Sicherung und Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, empfohlen wird²⁰.

Die Prüfung, ob das Vorhaben des Lebensmittelvollsortimenters eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllt, ist anhand des in der EHK Neustadt an der Weinstraße festgelegten Prüfschemas innerhalb des Leitsatzes II, durchzuführen:

¹⁹ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

²⁰ S. Fußnote 19.

Abbildung 12: 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 Ibag-Gelände.
- Da das Umfeld des Vorhabenstandorts v. a. durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt ist und der Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände, ist für die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung des Lebensmittelvollsortimenters ein 700 m-Radius anzusetzen.
- Im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort leben rd. 5.900 Einwohner²¹.
- Die untersuchungsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in dem 700 m-Radius 12,6 Mio. Euro.
- Für die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung muss, neben dem Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters, auch der Umsatz des Backshops, da er in der Vorkassenzone des Lebensmittelvollsortimenters angesiedelt werden soll, bei den Berechnungen berücksichtigt werden.

Anhand der Höhe der Kaufkraftabschöpfung kann die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens bewertet werden.

²¹ Nach Angaben der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand Oktober 2011.

Tabelle 8: Nahversorgungskriterium: Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel

Radius	Einwohner	Kaufkraft NuG in Mio. Euro *	Umsatzprognose Lebensmittel- vollsortimenter NuG in Mio. Euro *	Kaufkraftabschöpfung des Lebensmittelvollsortimenter NuG in %
700 m	5.903	12,6	5,5 – 6,2 **	44 – 49

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kaufkraftdaten IBH Köln 2011; Einwohnerangaben: Stadt Neustadt an der Weinstraße, nur Hauptwohnsitz, Oktober 2011.,

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Summe aus Umsatzprognose Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittelvollsortimenter und Bäckerei rundungsbedingt.

Nach der EHK Neustadt an der Weinstraße ist für ein Vorhaben in einem Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung, welches eine Kaufkraftabschöpfung von 35 – 50 % im 700 m-Radius erreicht, eine Detailprüfung hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen durchzuführen, diese erfolgt in Kapitel 6.2.

Nicht berücksichtigt sind in der Beurteilung der Kaufkraftabschöpfung die rd. 180 Einwohner, die nach den Planungen der Investoren zukünftig im Wohngebiet auf dem Ibag-Gelände leben sollen. Für diese ergibt sich eine theoretische Kaufkraft von rd. 0,4 Mio. Euro für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, so dass sich – unter Berücksichtigung dieser Kaufkraft – eine Abschöpfungsquote für den Lebensmittelvollsortimenter von rd. 42 – 48 % ergeben würde.

Das Vorhaben ist zudem hinsichtlich Leitsatzes II der EHK Neustadt an der Weinstraße zu prüfen und zu bewerten:

„Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung und an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung des Gebiets.“

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem ausgewiesenen Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände. Das Vorhaben ist demnach kongruent zu den Zielstellungen des Leitsatzes II der EHK Neustadt an der Weinstraße.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Leitsatz II des EHK Neustadt an der Weinstraße führt deutlich aus, dass „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung ...“ angesiedelt werden darf. Nach der Sortimentsliste des EHK Neustadt an der Weinstraße ist neben dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und anderen auch das Sortiment Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie als innenstadt- und nah-

versorgungsrelevant definiert. Demnach ist das Vorhaben eines Drogeriefachmarkts eindeutig kongruent zu Leitsatz II des EHK Neustadt an der Weinstraße.

In den Erläuterungen des Leitsatzes II wird ausgeführt, dass durch Vorhaben in den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung die flächendeckende Nahversorgung in Neustadt an der Weinstraße gestärkt werden soll, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Gerade vor dem Hintergrund der Betriebsaufgaben der Schlecker-Märkte und einer damit einhergehenden deutlichen Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgungsmöglichkeiten im innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich Drogeriewaren erscheint die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände im Sinne des im EHK Neustadt an der Weinstraße formulierten Ziels der Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung sinnvoll. Gleichwohl gilt es zu beachten, dass durch entsprechende Vorhaben der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nicht geschädigt oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden darf.

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 des Vorhabens 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 dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

Für den ZVB Innenstadtzentrum ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 5 % bzw. von rd. 1,1 – 1,3 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 9 -10 % bzw. von rd. 1,2 – 1,3 Mio. Euro.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich auf mehrere Betriebe des Lebensmittelfachhandels, des Lebensmittelhandwerks und auf zwei Lebensmittelmärkte. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten. Anhand der ermittelten Höhe der Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, resultieren für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren verteilen sich auf zwei Drogeriefachmärkte sowie auf mehrere Fachgeschäfte (darunter auch die untersuchungs- und wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen von Apotheken). Vor allem die beiden Drogeriefachmärkte dürften aufgrund Ihrer Wettbewerbsrelevanz überproportional betroffen sein. Beiden Betrieben ist eine wichtige Bedeutung im Standort- und Funktionsgefüge des ZVB Innenstadtzentrum und für dessen Versorgungsfunktion beizumessen, beide stellen sich jedoch als leistungsfähig dar und entsprechen im Wesentlichen den betreiberseitigen Standortanforderungen. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe ist anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Demnach können in diesem Sortimentsbereich negative städtebauliche Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum resultieren.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten resultieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Vorhabens demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten können im Sortimentsbereich Drogeriewaren des Vorhabens negative städtebauliche Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum nicht ausgeschlossen werden, hielte man an der geplanten Verkaufsflächengröße von 700 m² fest.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Die Aussage, dass eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe von einem der beiden Drogeriefachmärkte des Innenstadtzentrums nicht grundsätzlich auszuschließen ist, kann und sollte weiter differenziert werden.

Eine Betriebsaufgabe des Drogeriefachmarkts dm erscheint unrealistisch:

- *Der Betrieb stellt sich als modern und leistungsfähig dar, aufgrund seiner konkreten Lage im Innenstadtzentrum von Neustadt an der Weinstraße ist er als besonders leistungsfähig einzustufen.*
- *Die Drogeriemarktkette dm ist während der Abwicklung der Drogeriemarktkette Schlecker zum Marktführer im Drogeriemarktbereich in Deutschland aufgestiegen. Die Aufgabe eines modernen, leistungsfähigen und in einer sehr guten Lage verorteten Bestandsbetriebs in einer Kommune, in der aktuell mit dem Drogeriemarkt Müller nur ein systemrelevanter Wettbewerber angesiedelt ist, kann aus fachgutachterlicher Sicht nahezu ausgeschlossen werden.*

Gegen eine Betriebsaufgabe des Drogeriemarkts Müller sprechen folgende Gründe:

- *Der Betrieb stellt sich als modern und leistungsfähig, auch aufgrund seiner Lage im Innenstadtzentrum, dar.*
- *Der Betrieb weist einen Schwerpunkt im Sortimentsbereich Drogeriewaren auf, welches sein Hauptsortiment bildet. Anders als der Wettbewerber dm weist der Drogeriemarkt Müller jedoch noch einen erheblichen Anteil von Neben- und Randsortimenten auf:*
 - *VKF-Anteil Sortimentsbereich Drogeriewaren an Gesamtverkaufsfläche: rd. 38 %*
 - *VKF-Anteil Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente an Gesamtverkaufsfläche: rd. 28 %*
 - *VKF-Anteil Sortimentsbereich Neue Medien/ Unterhaltungselektronik an Gesamtverkaufsfläche: rd. 11 %,*
 - *VKF-Anteil Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör an Gesamtverkaufsfläche: rd. 8 %*
 - *VKF-Anteil Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel an Gesamtverkaufsfläche: rd. 6 %.*
 - *Diese Sortimentsbereiche werden durch weitere Randsortimente ergänzt.*
- *Das Angebot des Drogeriemarkts Müller in den Sortimentsbereichen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente stellt jeweils das (mit Abstand) größte und umfangreichste Angebot in den Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums dar.*

- *Demnach ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Drogeriemarkt Müller im Sortimentsbereich Drogeriewaren zwar einerseits spürbar sein werden, diese jedoch aufgrund der breiten und tiefen Sortimentsgestaltung des Betriebs nicht zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe²² führen werden.*

Demnach ist nicht von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe von einem der beiden Drogeriefachmärkte des Innenstadtzentrums auszugehen, insbesondere wenn der neue Drogeriefachmarkt weniger als 700 m² Gesamtverkaufsfläche anspricht.

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 7 - 8 % bzw. von rd. 0,9 – 1,0 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 9 -10 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße stellen sich als modern und leistungsfähig dar. Zwei Lebensmitteldiscounter und eine Lebensmittelvollsortimenter sind im Versorgungsbereich angesiedelt, eine Weiterentwicklung des Standortes ist im Rahmen der Empfehlungen und Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße angedacht.

Die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ermittelte Umsatzumverteilung verteilt sich auf die drei modern und leistungsfähig aufgestellten Bestandsbetriebe, anhand der ermittelten Höhe der Umsatzumverteilung sind in diesem Sortimentsbereich keine vorhabenbedingte Betriebsaufgaben zu erwarten.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (rd. 0,1 Mio. Euro) sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße zu erwarten.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten resultieren durch das Vorhaben demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße.

²² *Betriebliche bzw. konzerninterne Faktoren wie Mietpreise, Standortplanungen, Sortimentskonzeptionen etc. können aus fachgutachterlicher Sicht nicht bzw. nicht abschließend eingeschätzt werden. Dies ist der Hauptgrund für die Formulierung „Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe ist anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen“, wenngleich diese nicht erwartet wird.*

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 25 - 28 % bzw. von rd. 0,6 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von rd. 37 -40 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände werden bisher durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter geprägt. Durch die avisierte Entwicklung und Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, einer Bäckerei sowie eines Drogeriefachmarkts erfolgt die im Rahmen der Empfehlungen und Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße angedachten Entwicklung des Versorgungsbereichs.

Demnach resultieren durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände, vielmehr wird dieser in seiner Funktion als Nahversorgungsstandort gestärkt.

Exkurs - Aktualisierung und Ergänzung

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Bestandsbetrieb des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung berücksichtigen noch nicht die zu erwartenden Synergieeffekte, die sich für diesen durch den neu entstehenden Kopplungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriefachmarkt ergeben werden.

Durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarkts sind für den Standort deutliche Kundenzuwächse zu erwarten. Durch die üblicherweise vom Verbraucher getätigte Kopplung der Einkäufe zwischen einem Discounter und einem Lebensmittelvollsortimenter (und eingeschränkt auch mit dem Drogeriefachmarkt), dürfte der Bestandsbetrieb Penny in erheblichen Maß von den neuen Kundenströmen profitieren. Durch die aufgrund der Kopplungsmöglichkeit und der Heranführung neuer Kundenströme an den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände hervorgerufenen Synergieeffekte für den Bestandsbetrieb Penny, ist von einer deutlichen Steigerung der Flächenproduktivität und somit des Umsatzes des Bestandsbetriebs auszugehen. Die angeführten Synergieeffekte könnten durch die angekündigte Neustrukturierung des Bestandsbetriebs (Renovierung) noch deutlich gesteigert werden.

Aufgrund dieser positiven Effekte für den Bestandsbetrieb Penny ist demnach nicht grundsätzlich von einer Betriebsaufgabe des Betriebs auszugehen. Aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich für den Betreiber vielmehr die Möglichkeit, die durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarkts angestoßene Neustrukturierung

und Marktpositionierung des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaversorgung lbag-Gelände für die eigene Marktpositionierung positiv zu nutzen.

Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 3 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro,
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar²³.

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

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilung resultieren durch das Vorhaben demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaversorgung Lachen-Speyerdorf.

Auswirkungen auf dezentrale Nahversorgungsstrukturen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten. Zwar erreichen die Umsatzumverteilungen in diesem Sortimentsbereich eine Höhe (15 – 17 %), anhand welcher vorhabenbedingte Betriebsaufgaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Gleichwohl wird durch das Vorhaben – besonders durch den Drogeriefachmarkt – ein modernes und leistungsfähiges Angebot an einem, den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße entsprechenden, Versorgungsbereich geschaffen, welches die Nahversorgung im Umfeld zukünftig sicherstellen wird.

²³ Umsatzumverteilung deutlich geringer als 0,05 Mio. Euro.

6.3 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens

Die Kongruenz des Vorhabens 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 des Vorhabens als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände 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 des Vorhabens 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 das Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche von Neustadt an der Weinstraße noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist in dem Sortimentsbereich Nahrungs-

und Genussmittel demnach kongruent zu den Aussagen des Ziels 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren macht jedoch deutlich, dass durch das Vorhaben die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße wesentlich beeinträchtigt werden kann.

Fazit zur landesplanerischen Einordnung des Vorhabens

- Das Vorhaben ist durch seine 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 Ibag-Gelände **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch das Vorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. **Das Vorhaben ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren kann die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße wesentlich beeinträchtigt werden. **Das Vorhaben ist im Sortimentsbereich Drogeriewaren demnach nicht kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Das Vorhaben ist demnach – mit Ausnahme des Sortimentsbereich Drogeriewaren – kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Backshops in dessen Vorkassenzone sowie eines Drogeriefachmarkts im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände in Neustadt an der Weinstraße wurden hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht.

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

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgten für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

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

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

- Von Auswirkungen des Vorhabens im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände sind vor allem Standortbereiche in der Stadt Neustadt an der Weinstraße selbst betroffen.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.**
- **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt an der Weinstraße sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.**
- **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Drogeriewaren nicht auszuschließen, wenn der Drogeriefachmarkt 700 m² Gesamtverkaufsfläche beansprucht.**

- Das Vorhaben ist durch seine 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 Ibag-Gelände **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch das Vorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach **kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch das Vorhaben sind im **Sortimentsbereich Drogeriewaren** negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße nicht auszuschließen. Das Vorhaben ist in diesem Sortimentsbereich **demnach nicht kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Empfehlung

Da durch das Vorhaben im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 700 m² Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarkts negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße nicht ausgeschlossen werden können, ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Drogeriewaren zu empfehlen. Durch die **Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarkts von den geplanten 700 m² VKF auf 600 m² VKF** würde sich im Sortimentsbereich Drogeriewaren eine Reduktion

- der Verkaufsfläche von rd. 530 auf rd. 455 m² bzw.
- der Umsatzleistung von rd. 2,2 – 2,4 Mio. Euro auf rd. 1,9 – 2,1 Mio. Euro

ergeben. Dadurch würde sich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße im Sortimentsbereich Drogeriewaren **eine vorhabenbedingte Umsatzumverteilung von rd. 1,0 – 1,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 – 9 % ergeben.**

Anhand dieser Umsatzumverteilungen wären keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zu erwarten, so dass dann durch das Vorhaben **keine negative städtebauliche Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des **zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße** resultieren würden.

Demnach wäre das Vorhaben – mit Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarkts auf 600 m² VKF – kongruent zu den Zielen der Landesplanung und verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Diese Rahmenbedingung dient als Vorgabe für die Bauleitplanung der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

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 Ibag- Gelände _____	9
Abbildung 4:	Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld _____	12
Abbildung 5:	Einkaufsorientierung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen der Einwohner der Neustädter Kernstadt _____	13
Abbildung 6:	Untersuchungsraum des Vorhabens _____	15
Abbildung 7:	ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße _____	21
Abbildung 8:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag- Gelände _____	23
Abbildung 9:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin- Luther-Straße _____	23
Abbildung 10:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf _____	24
Abbildung 11:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach _____	25
Abbildung 12:	Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße (nach EHK Neustadt an der Weinstraße) _____	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße _____	7
Tabelle 2:	Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel _____	17
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	19

Tabelle 4:	Flächenprogramm des Vorhabens _____	26
Tabelle 5:	Flächenprogramm, Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens _____	29
Tabelle 6:	Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz / nicht umverteilungsrelevanter Umsatz des Vorhabens _____	31
Tabelle 7:	Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums _____	32
Tabelle 8:	Nahversorgungskriterium: Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel _____	36

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