

**Verträglichkeitsgutachten für die
Erweiterung eines
Lebensmittelvollsortimenters
in Mußbach,
Neustadt an der Weinstraße**

–Endbericht–

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Karlsruhe, 14. April 2015

Im Auftrag von:

EKM Neustadt-Mußbach GbR
Wilhelmstraße 2
55283 Nierstein

Auftragnehmer

Stadt + Handel



Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11	Beiertheimer Allee 22	Markt 9
44263 Dortmund	76137 Karlsruhe	04109 Leipzig
fon 0231.8626890	fon 0721.14512262	fon 0341.92723942
fax 0231.8626891	fax 0721.14512263	fax 0341.92723943

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
3.1 Stadt Neustadt an der Weinstraße	7
3.2 Stadtteil Mußbach	8
3.3 Vorhabenstandort	9
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Einzugsgebiet	11
4.2 Untersuchungsraum	12
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	18
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	19
4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße	19
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther- Straße	21
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Ibag-Gelände	22
4.5.4 Zentraler Versorgungsbereich Deidesheim	23
5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens	25
5.1 Projektdaten	25
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens	26
6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens	32
6.1 Kommunale Einordnung des Vorhabens – Einzelhandels- konzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße	32
6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzum- verteilung	34
6.3 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens	35
6.4 Einordnung des Vorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	36
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	40
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I

Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
Bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
L	Landesstraße
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm
LM-Zeitung	Lebensmittelzeitung
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mind.	mindestens
max.	maximal
Mio.	Millionen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
rd.	rund
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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustadt an der Weinstraße ist die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe im Ortsteil Mußbach, Meckenheimer Straße, von derzeit rd. 1.200 m² VKF um 500 m² auf 1.700 m² VKF geplant. Das Vorhaben hat die die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschritten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße und ggf. Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach nicht per se auszuschließen. Ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Meckenheimer Straße“ ist vorgesehen.

Für das Erweiterungsvorhaben liegt bereits ein städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten vor. Vor dem Hintergrund der aktuell in Veränderung befindlichen Bestandsstrukturen – insbesondere in Bau befindlicher Einzelhandelsvorhaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände¹ – sowie veränderter Nachfragestrukturen (Einwohnerzahlen, veränderte Kaufkraftwerte etc.), erfolgt eine grundlegende Neufassung des Gutachtens.

Der Vorhabenstandort ist nach der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße² als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ausgewiesen. Das Erweiterungsvorhaben korrespondiert demnach grundsätzlich mit den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße, sofern das Erweiterungsvorhaben zur überwiegenden Versorgung des Gebiets dient und nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens 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. Die Analyse erfolgt unter Verwendung der innerhalb der EHK Neustadt an der Weinstraße bereits vorliegenden städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche und ggf. städtebauliche Analysen zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen.

¹ Im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände befinden sich derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter (1.650 m² VKF) und ein Drogeriefachmarkt (600 m² VKF) in Bau. Diese beiden Betriebe (und deren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen) werden nachfolgend als Bestandsbetriebe innerhalb der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen berücksichtigt.

² Im Folgenden 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.

- Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens wird überprüft, ob das Erweiterungsvorhaben 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 Erweiterungsvorhaben ist hinsichtlich der diesbezüglichen Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.
- Die Prüfung der Kongruenz des Erweiterungsvorhabens zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).

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

Im Ergebnis erhält der Auftraggeber eine fachgutachterliche Empfehlung zur städtebaulich und funktional verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der EHK Neustadt an der Weinstraße.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zugrunde 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 Bestandssituation 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.

Zwischenzeitlich haben sich Einzelhandelsvorhaben im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Ibag-Gelände in Neustadt an der Weinstraße konkretisiert: derzeit befinden sich dort ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer geplanten VKF von 1.650 m² sowie ein Drogeriefachmarkt mit einer geplanten VKF von 600 m² in Bau. Diese beiden Betriebe werden nachfolgend als Bestandsbetriebe bereits berücksichtigt. Somit sind deren Umsatzprognosen sowie deren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen grundsätzlich zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bilden die Annahmen und Aussagen des entsprechenden Verträglichkeitsgutachtens, *Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarkts in Neustadt an der Weinstraße*, Stadt + Handel Karlsruhe, März 2013³.

Die Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Nachbarkommune Deidesheim wurden im Februar 2015 geprüft und erfasst. Für die Stadt Deidesheim wurde die städtebauliche Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs durch Stadt + Handel im Oktober 2011 durchgeführt und im Februar 2015 aktualisiert, da eine Einzelhandelskonzeption für Deidesheim derzeit noch nicht vorliegt⁴.

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.

³ Nachfolgend abgekürzt als *VG Ibag-Gelände 2013*.

⁴ Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde auf Basis der aktuellen Gesetzgebung und der einschlägigen Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt. Eine Einzelhandelskonzeption für die Stadt Deidesheim wird aktuell erarbeitet bzw. ist noch nicht beschlossen, so dass auf diese nicht zurückgegriffen werden konnte.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Für die Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße wird auf die Werte der EHK Neustadt an der Weinstraße unter Berücksichtigung der Annahmen und Aussagen des *VG Ibag-Gelände 2013* zurückgegriffen. Grundsätzlich werden dabei die moderate case Umsatzprognosen und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden in Bau befindlichen Vorhaben auf dem Ibag-Gelände⁵ wie auch die veränderten Nachfragestrukturen (Einwohnerzahlen, veränderte Kaufkraftwerte etc.) berücksichtigt.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern⁶ 2014 sowie auf aktuellen Einwohnerzahlen für Neustadt an der Weinstraße und Deidesheim.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen des Untersuchungsraumes aus entsprechenden kommunalen Entwicklungskonzepten herangezogen⁷. Für Verbandsgemeinde Deidesheim liegt (noch) keine entsprechende Rahmenplanung vor, für die untersuchungsrelevanten Zentren wurden dort auf Basis der aktuellen Gesetzesgrundlagen (BauNVO, BauGB, LEP IV Rheinland-Pfalz) und der aktuellen Rechtsprechung zentrale Versorgungsbereiche im Bestand abgegrenzt. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz.

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

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch das 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 des Erweiterungsvorhabens zulässt.

⁵ Vgl. hierzu entsprechende Aussagen *VG Ibag-Gelände 2013*, Kapitel 5.1 und 5.2.

⁶ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2014.

⁷ EHK Neustadt an der Weinstraße.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Erweiterungsvorhabens. Hierzu werden für das Erweiterungsvorhaben realistischer Weise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2) 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 5.1 und 5.2).

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

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Erweiterungsvorhabens 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). Hierbei werden grundsätzlich die moderate case Umsatzprognosen und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden in Bau befindlichen Vorhaben auf dem Ibag-Gelände berücksichtigt⁸.

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 Erweiterungsvorhaben 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 vorhaben-spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

⁸ Vgl. hierzu entsprechende Aussagen *VG Ibag-Gelände 2013*, Kapitel 5.1 und 5.2.

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 definiert⁹.

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

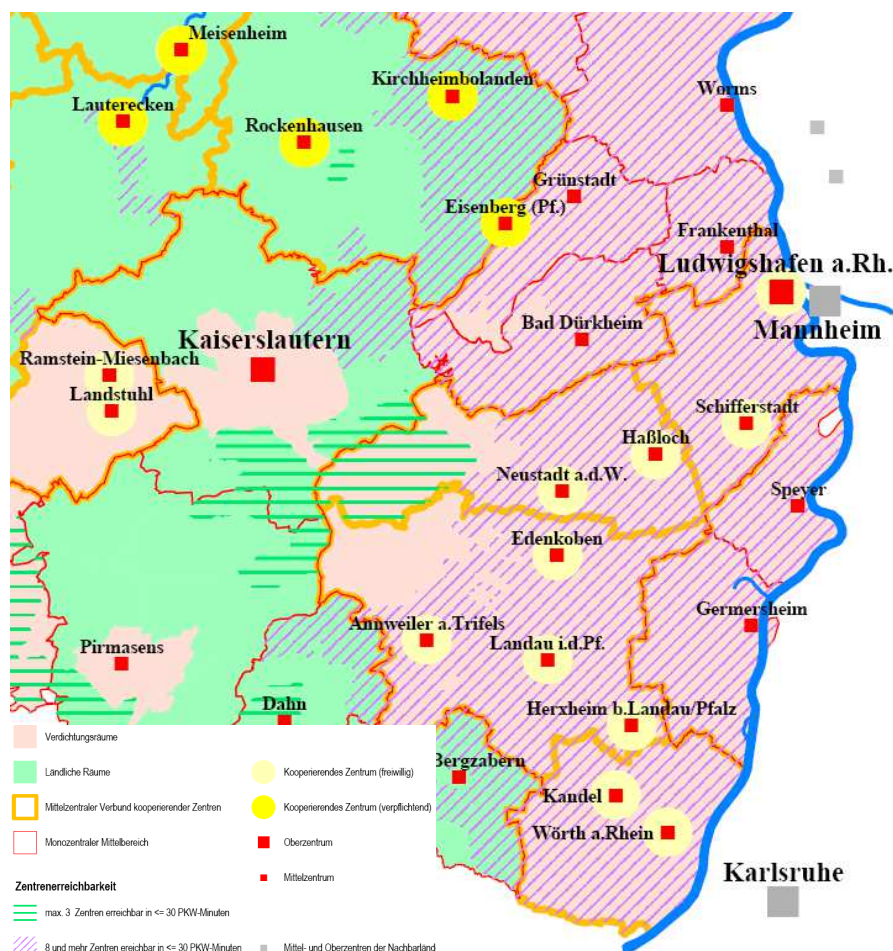
⁹ Vgl. EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.4, S. 145f.

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. 53.240 Einwohner¹⁰, wovon rd. 3.900 Einwohner (rd. 7 % der Gesamtbevölkerung von Neustadt an der Weinstraße) in Mußbach leben.

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Kernstadt Neustadt	28.557	rd. 54
Diedesfeld	2.089	rd. 4
Duttweiler	982	rd. 2
Geinsheim	1.879	rd. 4
Gimmeldingen	2.191	rd. 4
Haardt	2.468	rd. 5
Hambach	4.868	rd. 9
Königsbach	1.102	rd. 2
Lachen	2.733	rd. 5
Mußbach	3.896	rd. 7
Speyerdorf	2.472	rd. 5
Gesamt	53.237	100

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bevölkerungsstatistik Stand 29.10.2014.

3.2 Stadtteil Mußbach

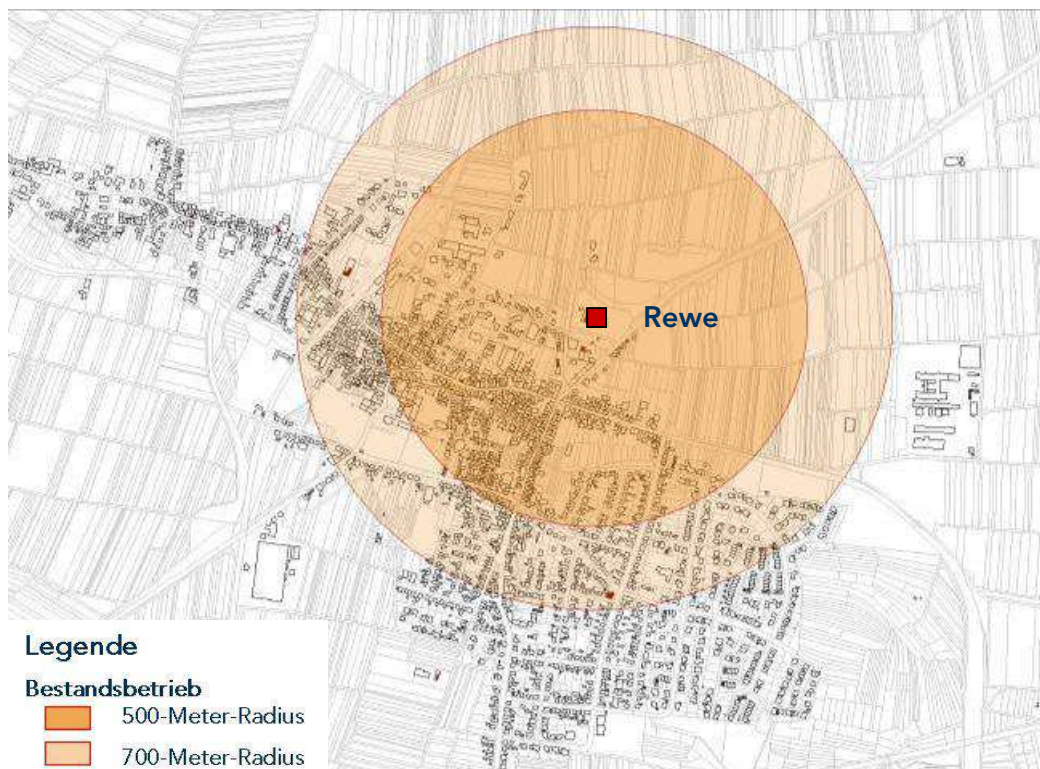
Der Stadtteil Mußbach liegt im Nordosten der Stadt Neustadt an der Weinstraße, rd. 4,5 km vom Innenstadtzentrum Neustadts entfernt. Der Stadtteil ist siedlungsräumlich deutlich von der Kernstadt abgesetzt, allerdings bestehen durch die B 271/38 sowie das Angebot des SPNV direkte Verkehrsverbindungen in die Kernstadt und das Innenstadtzentrum.

In der EHK Neustadt an der Weinstraße wird der Vorhabenstandort als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile, insbesondere Mußbach, Gimmeldingen, Haardt und Königsbach, aufweist¹¹. In den Stadtteilen Gimmeldingen, Haardt und Königsbach sind keine größeren Nahversorgungsbetriebe angesiedelt, so dass die Nahversorgung durch das Erweiterungsvorhaben gewährleistet wird. Obwohl sich dieser in nördlicher Ortsrandlage von Mußbach befindet, ist er von vielen Einwohnern des Stadtteils auch fußläufig erreichbar.

¹⁰ Stadt Neustadt an der Weinstraße Bevölkerungsstatistik Stand 29.10.2014.

¹¹ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

Abbildung 2: Standort Erweiterungsvorhaben im Stadtteil Mußbach



Quelle: Stadt + Handel 2011, S. 131.

3.3 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets des Stadtteils Mußbach zwischen der Meckenheimer Straße und der Straße An der Eselshaut (Deutsche Weinstraße), in städtebaulich integrierter Lage. In nördlicher sowie östlicher Richtung schließen sich Weinbauflächen an. Unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts befindet sich das Gelände der Weinland Meckenheim GmbH. Im weiteren südlichen und westlichen Umfeld schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an.

Verkehrlich wird der Standort über die Meckenheimer Straße und die Straße an der Eselshaut erschlossen. Die zwei vorhandenen Zufahrten ermöglichen eine Anbindung in Richtung Deidesheim, Meckenheim sowie an weitere Stadtteile Neustadts an der Weinstraße.

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 in der EHK Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sogenannten Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung 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. Nach der EHK Neustadt an der Weinstraße befindet sich der zu erweiternde Bestandsbetrieb im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach. Dessen Sicherung durch eine Verkaufsflächenerweiterung wird empfohlen¹², vorausgesetzt die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen stellen sich als verträglich dar.

Abbildung 3: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach



Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 133. Eigene Aufnahme Stadt + Handel 2011.

¹² EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f.

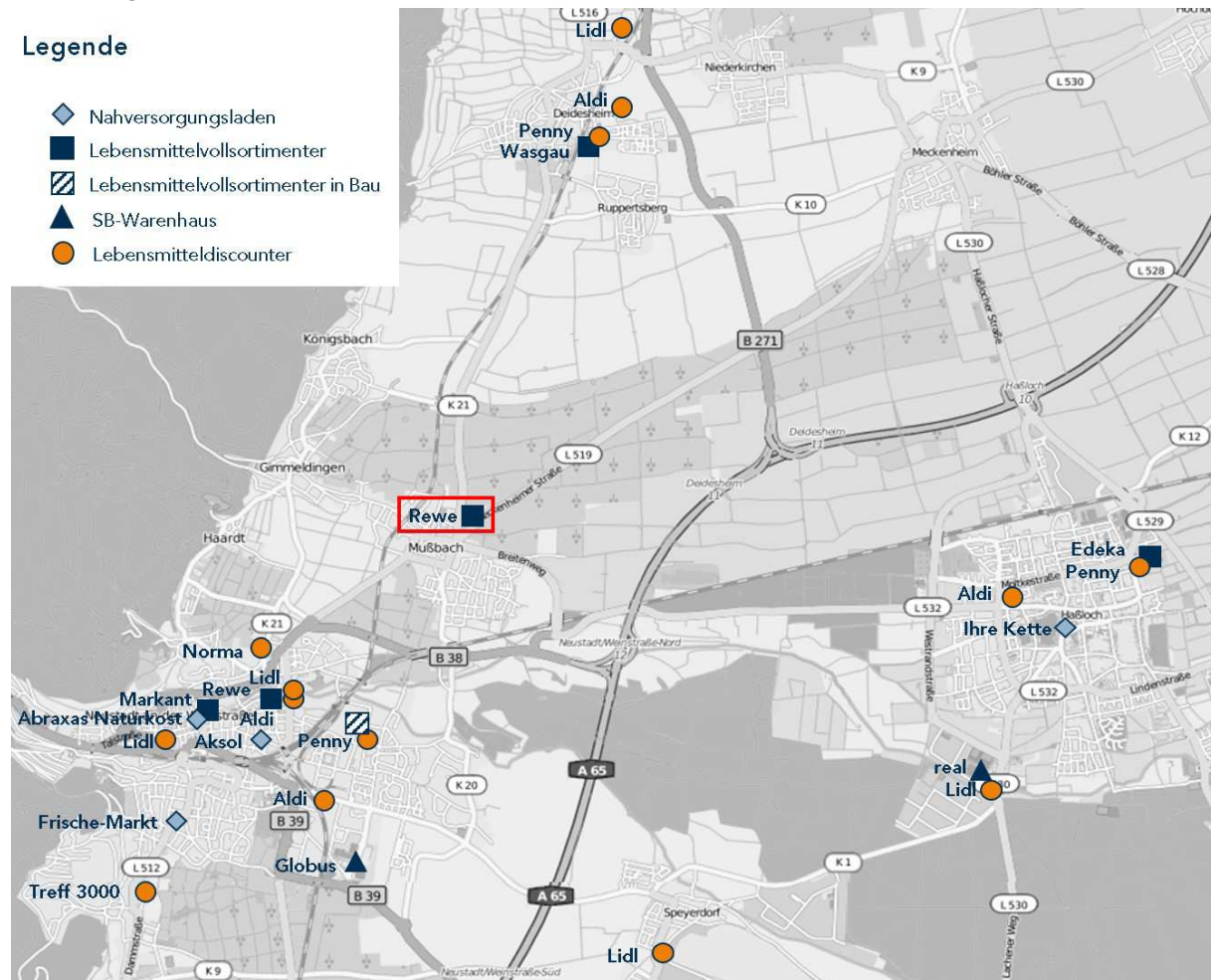
4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Neustadt an der Weinstraße sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der Ausprägung des Erweiterungsvorhabens, der Verkehrslage sowie der Wettbewerbsstrukturen ist von einem lokalen Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung des Erweiterungsvorhabens mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen. Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters umfasst v. a. den Ortsteil Mußbach und erstreckt sich auch auf die westlichen gelegenen Neustädter Stadtteile Königsbach, Gimmeldingen und eingeschränkt auch auf den Stadtteil Haardt. Nach Norden wird das Einzugsgebiet durch die Angebotsstrukturen in Deidesheim, im Osten durch die Angebotsstrukturen in Haßloch und im Süden durch die Angebotsstrukturen der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße begrenzt.

Abbildung 4: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2015, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (2015).

4.2 Untersuchungsraum

Für die genaue Einordnung des Erweiterungsvorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie die der angrenzenden Kommunen, ist es notwendig das Erweiterungsvorhaben 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 Erweiterungsvorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum begrenzt.

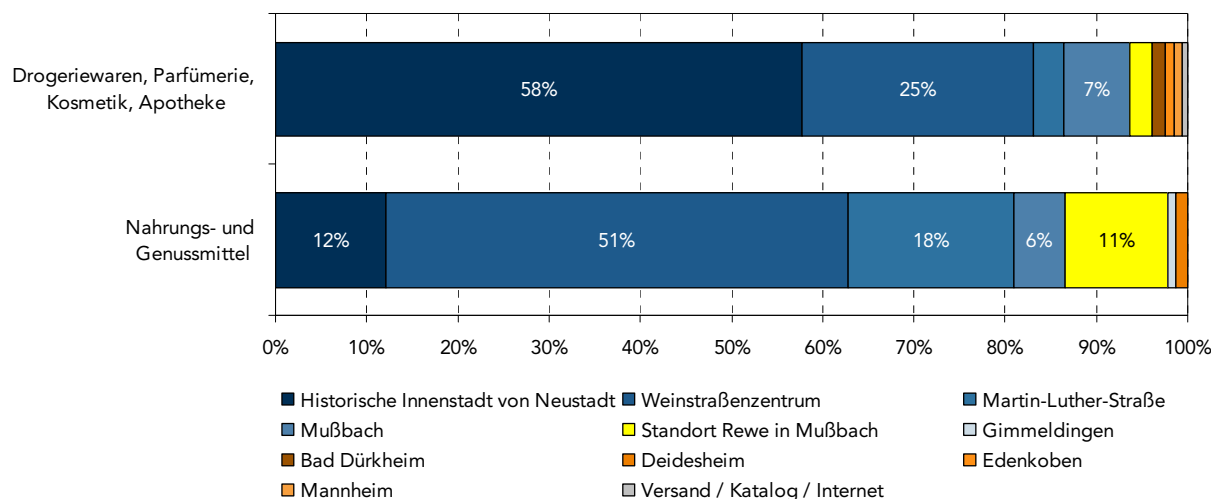
Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass

auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Erweiterungsvorhaben 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 Erweiterungsvorhabens abzuleiten.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich durch eine weitgehende Alleinstellung innerhalb des Stadtteils Mußbach aus, dort ist kein systemgleicher Betrieb ansässig. Innerhalb einer Fahrzeit von rund 10 Min. sind hingegen mehrere Wettbewerbsstandorte erreichbar. Darunter befinden sich auch einige Kopplungsstandorte, an welchen verschiedene Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) angesiedelt sind.

Im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße wurde eine telefonische Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung durchgeführt. Dabei wurde auch die Einkaufsorientierung für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren der Einwohner in den Stadtteilen Mußbach, Königsbach, Gimmeldingen und Haardt abgefragt. Die Einkaufsorientierung in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 5: Einkaufsorientierung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen der Einwohner von Mußbach, Gimmeldingen, Königsbach und Haardt



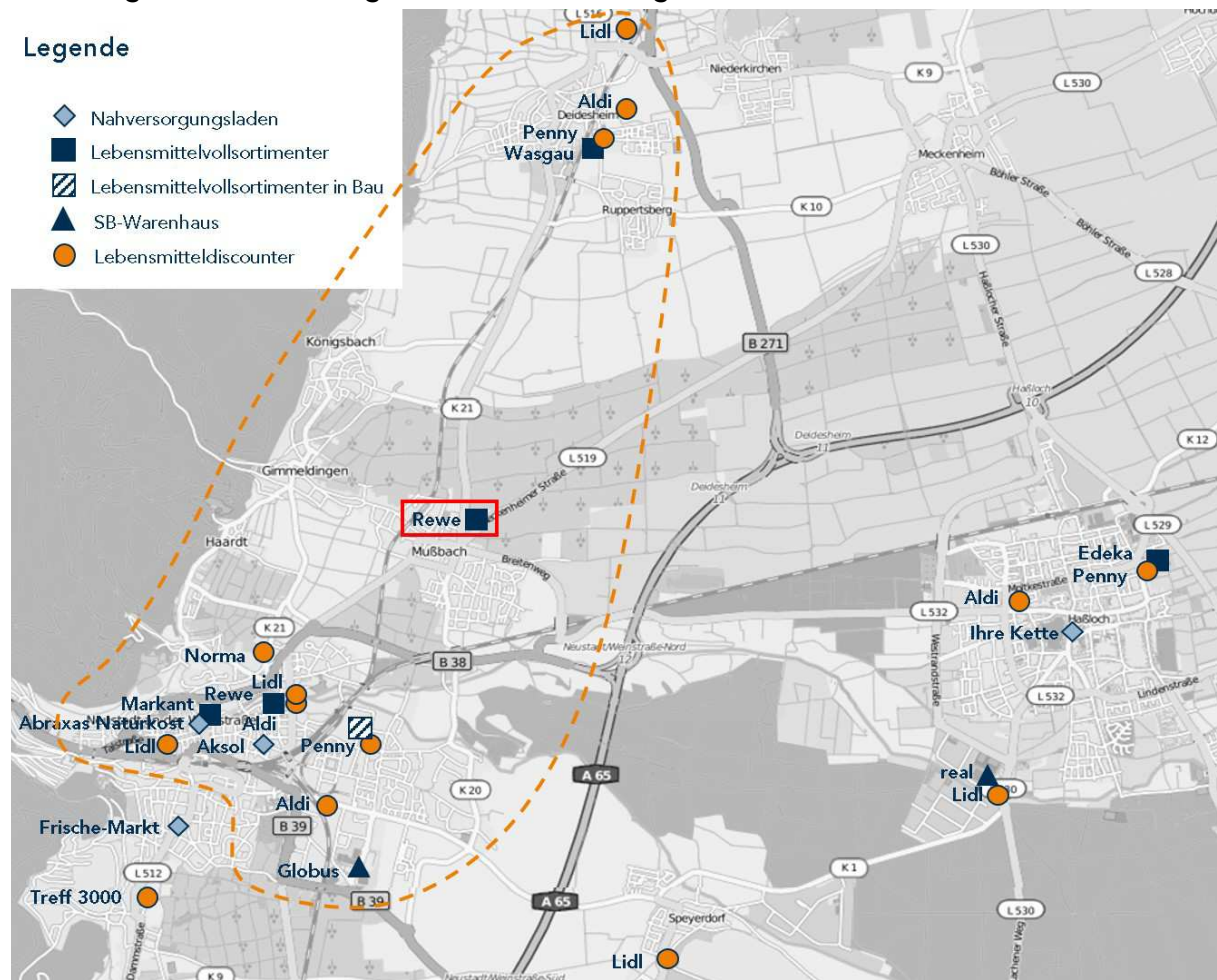
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 10/2010, n=55 (Befragte in Mußbach, Gimmeldingen, Königsbach und Haardt).
Rewe Mußbach gelb hervorgehoben.

Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Versorgung in beiden Sortimentsbereichen vorrangig auf die Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet ist. Der Erweite-

rungsbetrieb Rewe Mußbach übernimmt für die Einwohner in den Stadtteilen Mußbach, Königsbach, Gimmeldingen und Haardt v. a. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Versorgungsfunktion, wenngleich v. a. das Weinstraßenzentrum die Einkaufsorientierung der Einwohner dieser nördlichen Stadtteile dominiert. Es ist davon auszugehen, dass in Mußbach selbst, die Orientierung auf den Erweiterungsbetrieb jedoch deutlich höher ausfällt. Bemerkenswert ist zudem, dass die Angebotsstandorte außerhalb von Neustadt an der Weinstraße für die Versorgung in den angeführten Stadtteilen nur eine geringe Bedeutung aufweisen.

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

Abbildung 6: Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2015, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (2015).

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Erweiterungsvorhabens 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 (v. a. durch Touristen).

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

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

Deidesheim:

- ZVB Innenstadtzentrum

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, um die Annahmen und Aussagen des *VG Ibag-Gelände 2013* modifiziert, zugrunde gelegt. Die Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Nachbarkommunen wurden im Februar 2015 erfasst.

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 den Stadtteilen Mußbach, Königsbach, Gimmeldingen und Haardt der telefonischen Haushalts-

befragung hat verdeutlicht, dass derzeit v. a. die Angebotsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße selbst die Kaufkraft der angeführten Ortsteile zu binden vermag. 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. Für die Kommune Deidesheim werden daher nur die wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen, d. h. die Bestandsdaten der Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche, den Berechnungen zugrunde gelegt¹³. Dies ist durch sehr geringe Einkaufsorientierung auf diese Bestandsstrukturen zu begründen (s. Abbildung 5).

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren stellen sich unter Berücksichtigung der sich noch in Bau befindlichen Einzelhandelsbetriebe im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände, wie in Tabelle 2 angeführt, dar. Grundsätzlich werden für die sich in Bau befindlichen Bestandsstrukturen des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände die moderate case Umsatzprognosen zugrunde gelegt und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße berücksichtigt¹⁴.

¹³ In Abstimmung mit dem Auftraggeber.

¹⁴ Vgl. hierzu entsprechende Aussagen *VG Ibag-Gelände 2013*, Kapitel 5.1 und 5.2. Weiterhin wird der Fortbestand des Lebensmitteldiscounters Penny – unter Berücksichtigung der für diesen Betrieb ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die beiden Vorhaben auf dem Ibag-Gelände – vorausgesetzt. Falls es zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Penny durch die Vorhaben auf dem Ibag-Gelände kommen sollte, dürfte sich der dort gebundene Bestandumsatz auf die entsprechenden (Discount-)Angebotsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße verteilen, wobei aus fachgutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden kann, dass insbesondere die beiden Discounter im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße diese binden würden.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen

Sortimentsbereich	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	VKF in m ² *	Umsatz- schätzung* in Mio. Euro	VKF in m ² *	Umsatz- schätzung* in Mio. Euro
Lage				
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	3.500	23,6	2.340	12,3
VLMNV ¹⁵ Martin-Luther-Straße	2.300	11,8	230	1,1
VLMNV Ibag-Gelände	2.000	7,8	700	2,9
Weinstraßenzentrum	6.500	50,2	1.020	4,8
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2.250	14,0	640	2,1
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach ¹⁶ , Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	1.900	8,5	110	0,4
ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim	**	**	**	**
Sonstige Lagen Deidesheim	2.500	14,3	260	1,6
GESAMT**	20.950	130,2	5.300	25,2

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Berechnungen EHK Neustadt an der Weinstraße unter Berücksichtigung *VG Ibag-Gelände 2013*; Bestandserhebung Deidesheim 2/2015.

*auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Im ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim sind keine wettbewerbsrelevanten und damit untersuchungsrelevanten Bestandsbetriebe angesiedelt (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.3 und 4.5.4).

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante VKF von rd. 20.950 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 130,2 Mio. Euro per anno generiert.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante VKF von rd. 5.300 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 25,2 Mio. Euro per anno generiert.
- Die Angebotsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße werden durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums dominiert.
- Die Stadt Deidesheim weist in ihrem zentralen Versorgungsbereich (aufgrund der kleinteiligen historischen Bausubstanz) keine wettbewerbs- und damit untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen auf. Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen

¹⁵ Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung.

¹⁶ Inklusive der Bestandsstrukturen Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach (d. h. inkl. des Erweiterungsvorhabens).

sind jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in integrierten und nicht integrierten Lagen angesiedelt.

- In den sonstigen Lagen der Ortsteile Mußbach (inkl. Rewe), Gimmeldingen, Haardt, Königsbach sind die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen nur schwach ausgeprägt.

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 sortimentsspezifischen Kaufkräfte sind die aktuellen Kaufkraftkennziffern der einzelnen Kommunen¹⁷ zu berücksichtigen. Diese variieren im Untersuchungsraum zwischen 98,43 in der Kernstadt Neustadt an der Weinstraße und 114,73 in Deidesheim.

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

Kommune	EW	Kaufkraftkennziffer	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Untersuchungsrelevante Stadtteile Neustadt a. d. W. (Kernstadt – Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach)	38.214	98,43 – 110,33	89,7	13,9
Deidesheim (nur Stadt Deidesheim)	3.704	114,73	9,5	1,5
Gesamt	41.918	-	99,2	15,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Kaufkraftdaten IFH Köln 2014; Einwohnerangaben Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bevölkerungsstatistik Stand 29.10.2014, sowie für die Stadt Deidesheim Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Einwohner (Hauptwohnsitz) Stand 31.12.13.

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum ist leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.
- Die Einkaufsorientierung der Einwohner der Stadtteile Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorrangig auf die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums und im Sortimentsbereich

¹⁷ Grundlage Postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IFH Köln 2014, Bundesdurchschnitt 100,0.

Drogeriewaren vorrangig auf die Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet (vgl. Abbildung 5, S. 13).

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 in der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt sowie der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum berücksichtigt, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt an der Weinstraße und in Deidesheim vorliegt.

4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

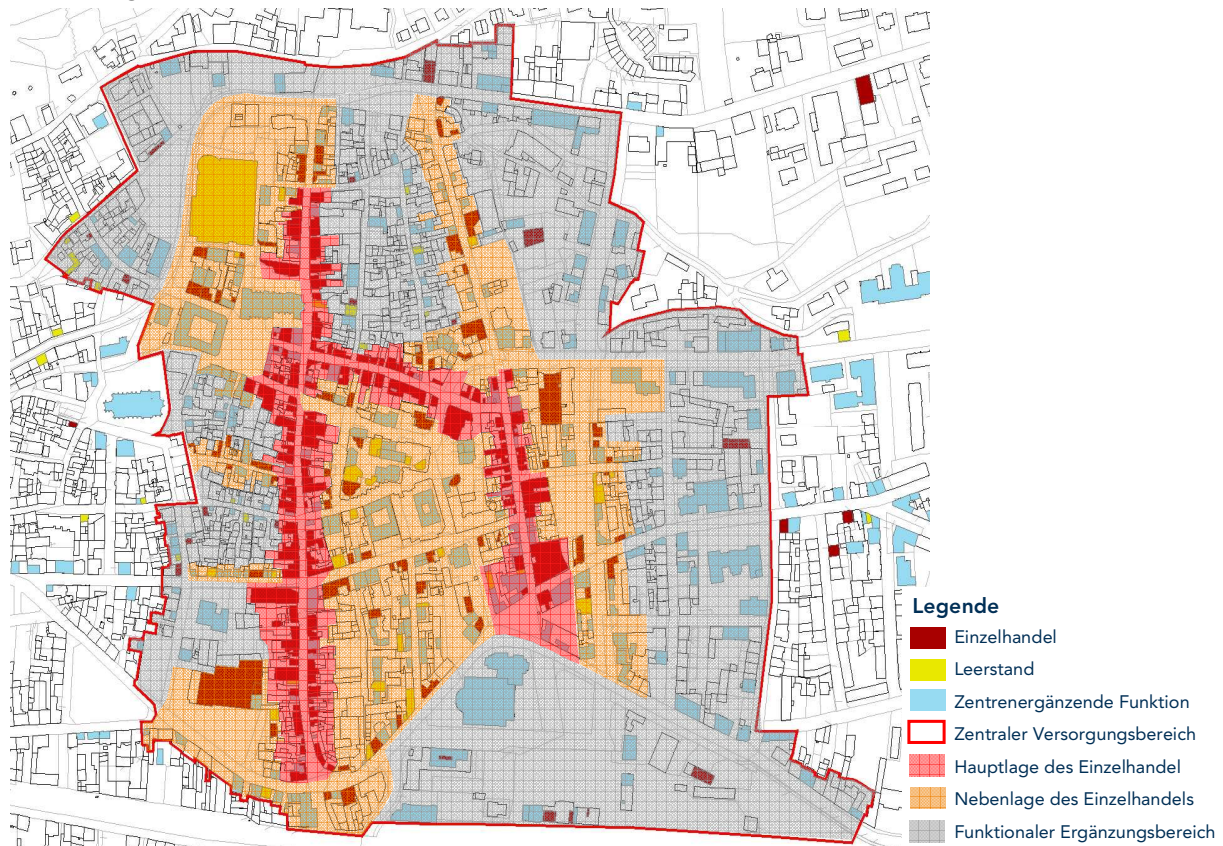
Für die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße wird auf die Ausführungen der EHK Neustadt an der Weinstraße zurückgegriffen:

„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.

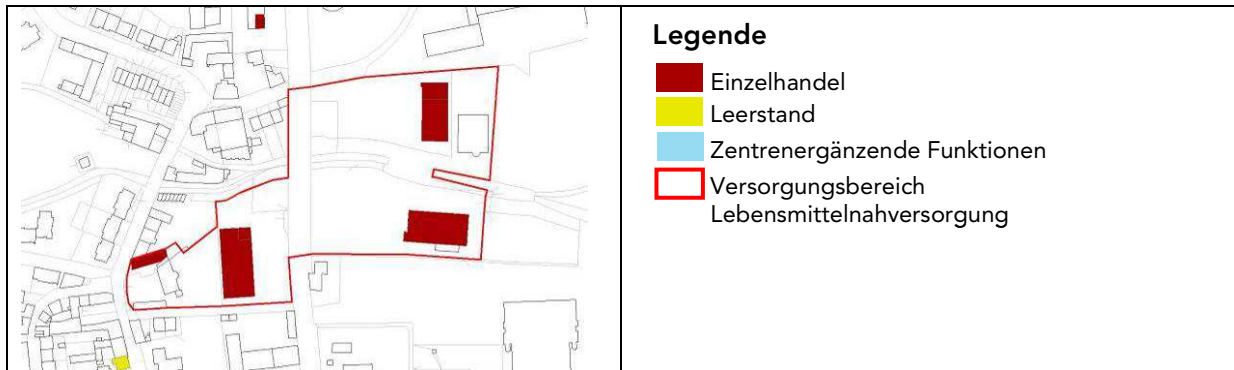
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 8: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße



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

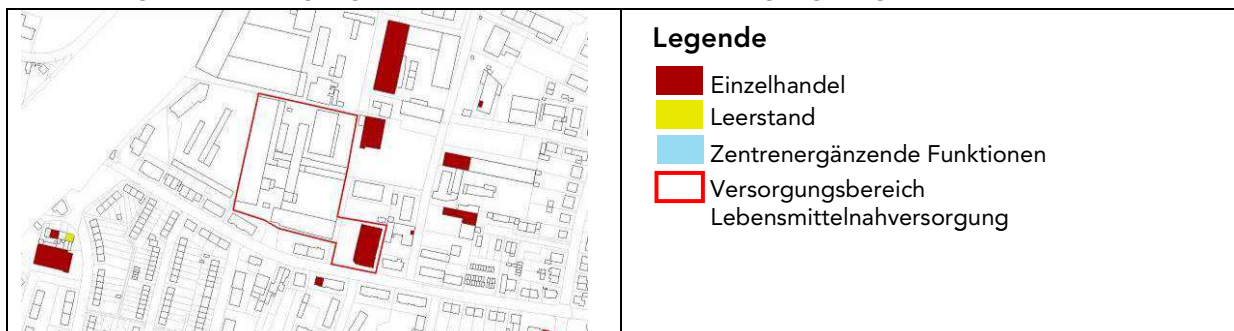
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

Zum Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände 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 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.

Im Versorgungsbereich befinden sich derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter (1.650 m² VKF) und ein Drogeriefachmarkt (600 m² VKF) in Bau. Diese werden im Rahmen dieses Gutachtens bereits als Bestandsbetriebe gewertet und Auswirkungen auf diese berücksichtigt, dargestellt und einer städtebaulichen Bewertung zugeführt.

Abbildung 9: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände



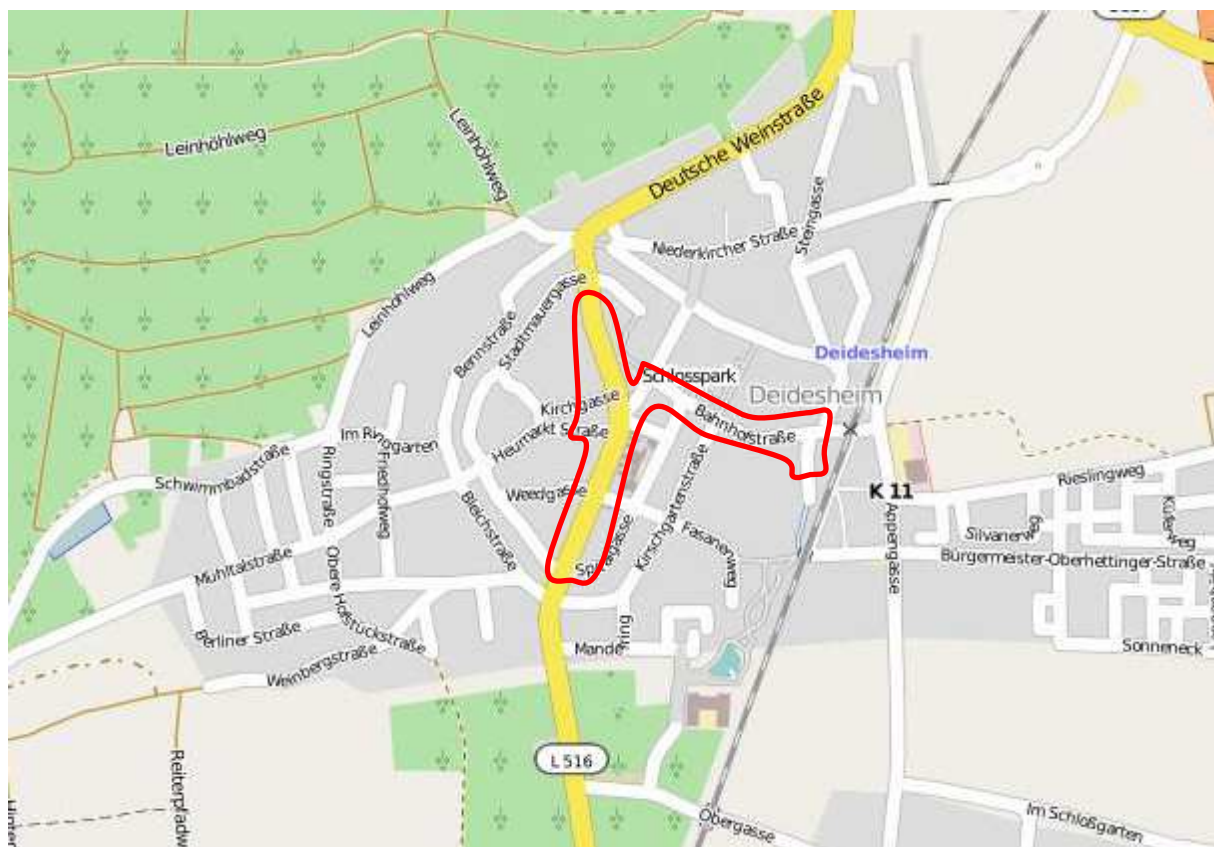
Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 128.

4.5.4 Zentraler Versorgungsbereich Deidesheim

Eine Einzelhandelskonzeption für die Verbandsgemeinde Deidesheim wird derzeit erarbeitet, auf deren Ausführungen derzeit noch kein Bezug genommen werden kann. Daher wird eine Bestandsabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auf Basis der aktuellen Gesetzgebung und der einschlägigen Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt. Dabei können die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt und der Verbandsgemeinde für zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Deidesheim nicht berücksichtigt werden, da sie Stadt + Handel nicht zugänglich sind.

Für die Stadt Deidesheim wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im Bestand wie folgt abgegrenzt:

Abbildung 10: ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim im Bestand (rote Abgrenzung)



Quelle: Städtebaulich-funktionale Analyse Stadt + Handel 2/2015, Kartengrundlage OpenStreet-Map – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Deidesheim ist v. a. durch seine historische, kleinteilige Struktur geprägt, welche zumeist einen guten bis sehr guten baulichen Zustand aufweist. Die Hauptachse bildet die Deutsche Weinstraße (L 516), an der straßenbegleitend kleinteiliger Einzelhandelsbestand (nahezu ausschließlich Fachgeschäfte) aus allen Fristigkeitsstufen angesiedelt ist, wenngleich nicht alle Sortimentsbereiche vertreten

sind. Neben einem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittelhandwerk und Direktvermarktung von Weingütern) sind wenig, dafür jedoch spezialisierte Fachgeschäfte aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ansässig, welche ein gehobenes Angebotsniveau aufweisen, das vorrangig auf Touristen und Tagesgäste ausgerichtet ist. Ergänzt wird der Einzelhandelsbestand durch zahlreiche Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (darunter auch mehrere Museen), welche die touristische Bedeutung und Funktion des Innenstadtzentrums unterstreichen. Eine zweite Achse des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Bahnhofstraße, welche mehr von Gastronomiebetrieben sowie am östlichen Ende durch öffentliche Einrichtungen als durch Einzelhandel geprägt ist. Der gesamte zentrale Versorgungsbereich weist eine hochwertige städtebauliche Gestaltung auf.

Abbildung 11: ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2011.

Wettbewerbsrelevante Bestandsstrukturen (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 4.3) sind im zentralen Versorgungsbereich nicht angesiedelt, diese finden sich v. a. entlang der Appengasse (K11), mit Ausnahme des Lidl am Buschweg. Eine städtebaulich-funktionale Anbindung des Innenstadtzentrums an die Angebotsstrukturen, welche entlang der Appengasse angesiedelt sind (Wasgau, Penny, Aldi), ist nicht gegeben. Die von Nord nach Süd verlaufende Bahntrasse stellt zudem eine städtebauliche Barriere dar.

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens

5.1 Projektdaten

In Neustadt an der Weinstraße ist die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenter Rewe in im Ortsteil Mußbach, Meckenheimer Straße, von derzeit rd. 1.200 m² VKF um 500 m² auf 1.700 m² VKF geplant. Dabei soll nicht nur die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters, sondern auch die in dessen Vorkassenzone gelegene Bäckerei Hofmann erweitert werden. Das Erweiterungsvorhaben stellt sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens

Sortimente	VKF Bestand in m ² *	VKF Erweiterung in m ² *	VKF Gesamtvorhaben in m ² *
Lebensmittelmarkt			
Nahrungs- und Genussmittel	1.010	440	1.450
Drogeriewaren	60	30	90
Sonstige Sortimente	90	20	110
Gesamt	1.160	490	1.650
Bäckerei Hofmann			
Nahrungs- und Genussmittel	40	10	50
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	450	1.500
Drogeriewaren	60	30	90
Gesamt	1.200	500	1.700

Quelle: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 sowie Angaben des Vorhabenträgers.
*auf 10 m² gerundet.

Nach Tabelle 4 ergeben sich nach der Erweiterung um insgesamt 500 m² VKF für die Sortimentsbereiche

- Nahrungs- und Genussmittel eine VKF von 1.500 m² und
- Drogeriewaren eine VKF von 90 m².

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens

Für das Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung handelt, sondern um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung des Betriebs), die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandsbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können¹⁸. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung ggf. eine leicht höhere Flächenproduktivität erzielen kann, als der Bestandsbetrieb. Dies ist durch eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen, von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsgebiets durch die Erweiterung kann aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

Im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt an der Weinstraße wurde für den Bestandsbetrieb der Bestandsumsatz ermittelt. Die Ableitung der Flächenproduktivitäten erfolgte 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. Diese Daten wurden vor dem Hintergrund aktueller Angebots- und Nachfragekennziffern (u. a. handelsdaten.de sowie Kaufkraftdaten IFH Köln) sowie um die Annahmen und Aussagen des *VG Ibag-Gelände 2013* aktualisiert.

Für den Bestandsbetrieb Rewe ergibt sich eine Umsatzschätzung von rd. 4,7 Mio. Euro (über alle Sortimente), für die Vorkassenbereich angesiedelte Bäckerei Hoffmann von rd. 0,4 Mio. Euro. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Umsatzschätzung und Flächenproduktivität der beiden Bestandsbetriebe in den zwei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.

¹⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07)

Tabelle 5: Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Rewe und Bäckerei Hofmann

Sortimente	VKF in m² *	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	Flächenproduktivität in Mio. Euro
Lebensmittelmarkt Rewe			
Nahrungs- und Genussmittel	1.010	4,1	4.050
Drogeriewaren	60	0,2	
Bäckerei Hofmann			
Nahrungs- und Genussmittel	40	0,4	9.500
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	1.050	4,5	–
Drogeriewaren	60	0,2	–

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis EHK Neustadt an der Weinstraße.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet, Abweichungen in der Rechnungssumme rundungsbedingt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind anhand der Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen¹⁹ sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, den Stadtteil Mußbach und den Mikrostandort, die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Erweiterungsvorhaben abzuleiten. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittelsupermarkt (400 – 2.500 m² VKF) nach handelsdaten.de: 4.790 Euro/m² VKF (brutto)²⁰.
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittelsparte Rewe 2013 nach Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015: 3.840 Euro/m² VKF (brutto)²¹.
- In der Gesamtschau in etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau in Neustadt an der Weinstraße (differierend nach Stadtteilen).
- Bestandsbetrieb im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße bereits etabliert.
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, mit Dominanz der Angebotsstrukturen im Weinstraßenzentrum in Neustadt an der Weinstraße.
- Zusätzliche Wettbewerbsverschärfung durch Entwicklungen im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände.

¹⁹ EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur sowie Unternehmensveröffentlichungen.

²⁰ handelsdaten.de: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2013 (ohne Angabe brutto/netto), Veröffentlichungsdatum Mai 2014 durch EHI Retail Institute, Köln.

²¹ Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015 (Hrsg. Hahn Gruppe Bergisch Gladbach, August 2014), S. 24.

- Bereits hoch ausgeprägte Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Lage des Vorhabens im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Mußbach im Stadtteil Mußbach.

Unter Beachtung der mikro- und markoräumlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben allenfalls eine leicht höhere Marktdurchdringung in seinem Einzugsgebiet erreichen kann. Demnach wird das Erweiterungsvorhaben zwar leicht mehr Umsatz generieren können, es ist jedoch nicht von einem deutlichen Anstieg der Flächenproduktivität auszugehen sondern vielmehr mit einer Stagnation bzw. ggf. einer leicht höheren Flächenproduktivität zu rechnen.

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

Tabelle 6: Sortimentsspezifische Flächenproduktivität und Umsatzprognosen für das Erweiterungsvorhaben

Sortimente	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Spannweiten in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Spannweiten in Mio. Euro
Supermarkt			
Nahrungs- und Genussmittel	1.450	4.000 – 4.500	5,8 – 6,5
Drogeriewaren	90	4.000 – 4.500	~ 0,4
Backshop			
Nahrungs- und Genussmittel	50	9.000 – 9.500	~ 0,5
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	1.500	–	6,3 – 7,0
Drogeriewaren	90	–	~ 0,4

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2015.
Werte auf 10 m² bzw. auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

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 Vorhabenumsatzes umfassen. Dieser Anteil ist derzeit auch schon für den Bestandsbetrieb 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 des Erweiterungsbetriebs, der mit einer höheren Ausstrahlungskraft als der Bestandsbetrieb ausgestattet sein wird, korrekt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Durch die Differenz des Umsatzes des Erweiterungsvorhabens mit dem Bestandsumsatz ergibt sich der umverteilungsrelevante Umsatz für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

Tabelle 7: Umverteilungsrelevanter Umsatz des Erweiterungsvorhabens für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortimente	Umsatzzuwachs durch Erweiterungsvorhaben in Spannweiten in Mio. Euro	Umverteilungsneutraler Umsatzanteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz
		in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro
Supermarkt				
Nahrungs- u. Genussmittel	1,7 – 2,4	5	~ 0,1	1,6 – 2,3
Drogeriewaren	0,1 – 0,2	5	< 0,05	0,1 – 0,2
Backshop				
Nahrungs- und Genussmittel	~ 0,1	5	< 0,05	~ 0,1
Gesamtvorhaben **				
Nahrungs- u. Genussmittel	1,8 – 2,5	5	~ 0,1	1,7 – 2,4
Drogeriewaren	0,1 – 0,2	5	< 0,05	0,1 – 0,2

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2015.

Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Als wichtige Eingangsgröße in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dient die Umsatzprognose des Erweiterungsvorhabens (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 des Erweiterungsvorhabens, 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 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. Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums für die untersuchungsrelevante Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel			
Lage	Umsatz- schätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	23,6	0,3 – 0,4	1 – 2
VLMNV Martin-Luther-Straße	11,8	0,2 – 0,3	~ 2
VLMNV Ibag-Gelände	7,8		*
Weinstraßenzentrum	50,2	0,8 – 1,2	~ 2
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,0	~ 0,1	~ 1
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach (ohne Bestands- betrieb), Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	4,0	~ 0,1	3 – 4
ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim	**	*	*
Sonstige Lagen Deidesheim	14,3	0,2 – 0,3	1 – 2
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)		~ 0,1	-
GESAMT**	125,7	1,8 – 2,5	–
Sortimentsbereich Drogeriewaren			
Lage	Umsatz- schätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		*	*
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	12,3	*	*
VLMNV Martin-Luther-Straße	1,1	*	*
VLMNV Ibag-Gelände	2,9	*	*
Weinstraßenzentrum	4,8	*	*
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2,1	*	*
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach (ohne Bestands- betrieb), Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	0,2	*	*
ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim	*	*	*
Sonstige Lagen Deidesheim	1,6	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)		< 0,05	-
GESAMT**	24,0	0,1 – 0,2	–

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2015.

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

Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

VLMNV: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung.

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens

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

In der EHK Neustadt an der Weinstraße wird der Vorhabenstandort als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Mußbach und die nördlichen Stadtteile Gimmeldingen, Haardt und Königsbach aufweist²², da in diesen Stadtteilen keine größeren Nahversorgungsbetriebe angesiedelt sind.

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 EHK 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 EHK Neustadt an der Weinstraße ist der Standort des zu erweiternden Bestandsbetrieb als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ausgewiesen, dessen Sicherung durch eine Verkaufsflächenerweiterung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, empfohlen wird²³.

Die Prüfung, ob das Vorhaben eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllt, stellt sich wie folgt dar:

- Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach soll eine Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Gimmeldingen, Haardt, Königsbach und Mußbach übernehmen²⁴.
- In diesen Stadtteilen sind rd. 9.660 Einwohner ansässig, welche über eine untersuchungsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. 20,7 Mio. Euro bzw. im Sortimentsbereich Drogeriewaren i. H. v. 3,2 Mio. Euro verfügen.

Durch die Umsatz-Kaufkraft-Relation kann die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens bewertet werden.

²² EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

²³ S. Fußnote 22.

²⁴ S. Fußnote 22.

Tabelle 9: Nahversorgungskriterium: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens bezogen auf die Stadtteile Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach

Sortiment	EW *	Kaufkraft in Mio. Euro	Vorhabenumsatz in Mio. Euro	Umsatz-Kaufkraft- Relation in %
Nahrungs- u. Genussmittel	9.660	20,7	6,3 – 7,0	30 – 34
Drogeriewaren		3,2	~ 0,4	11 – 13

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

EW (Einwohner) auf 10 gerundet. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Üblicherweise dienen Lebensmittelmärkte der Nahversorgung, wenn im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens durch die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von rd. 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschritten wird. Aufgrund der siedlungsräumlichen Strukturen in den nördlichen Stadtteilen von Neustadt an der Weinstraße kann jedoch nicht von einer fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. Vielmehr gilt es zu berücksichtigen, dass der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach nach der EHK Neustadt an der Weinstraße, die Nahversorgung in den nördlichen Stadtteilen sichern soll²⁵.

In der Umsatz-Kaufkraft-Relation wird deutlich, dass das Erweiterungsvorhaben vorrangig der örtlichen Nahversorgung der nördlichen Stadtteile dient.

Das Erweiterungsvorhaben ist zudem hinsichtlich des Ansiedlungsleitsatzes II des 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 Mußbach. Für diesen wird zur Absicherung des Bestandsbetriebs eine Verkaufsflächenerweiterung empfohlen – unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens. Diese werden in Kapitel 6.2 geprüft und bewertet: Durch das Erweiterungsvorhaben resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen sind aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

²⁵ S. Fußnote 22.

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 und der Kommunen im Untersuchungsraum. 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 kommunalen Entwicklungskonzepte) 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 Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren wurden bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens keine monetären wie auch prozentualen Umsatzumverteilungswerte für zentrale Versorgungsbereiche (darunter auch die Versorgungsbereiche Lebensmittel-nahversorgung) ermittelt, anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben zu erwarten wären. Dies trifft auch für die sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen im Untersuchungsraum zu.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen sind aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

6.3 Landesplanerische Einordnung des Vorhabens

Die Kongruenz des Erweiterungsvorhabens 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 Erweiterungsvorhabens als Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Mußbach 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 Kapitel 6.2 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens 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 Erweiterungsvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist demnach kongruent zu den Aussagen des Ziels 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

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 Mußbach **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch das Vorhaben werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist demnach **kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

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

6.4 Einordnung des Vorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Für das Erweiterungsvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des *Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar*²⁶, Kapitel 1.7 Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe), zu prüfen:

Z 1.7.1.2 Zentralitätsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden²⁷ in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

²⁶ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014, S. 36 – 49.

²⁷ *Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z) 4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13. Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.*

Das Erweiterungsvorhaben ist durch seine Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße kongruent zu Ziel 1.7.2.1 (Zentralitätsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Z 1.7.2.3 Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Wie in den Kapiteln 4.1 und 4.2 ersichtlich, wird durch das Erweiterungsvorhaben der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Z 1.7.2.4 Beeinträchtigerungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

In Kapitel 6.2 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Beeinträchtigerungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Erweiterungsvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtigerungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Z 1.7.2.5 Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

Der Standort des Erweiterungsvorhabens befindet sich im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ist nicht als *Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte* ausgewiesen. Das Erweiterungsvorhaben dient aufgrund der betrieblichen Ausrichtung der Nahversorgung. Die Nahversorgungsfunktion und -bedeutung des städtebaulich integrierten Bereichs wird auch durch die Ausweisung des Standorts als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung in der EHK Neustadt an der Weinstraße dokumentiert.

In Kapitel 6.2 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Erweiterungsvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Fazit zur regionalplanerischen Einordnung der Erweiterungsvorhaben

- Das Erweiterungsvorhaben ist durch seine Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße kongruent zu Ziel 1.7.2.1 (Zentralitätsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Durch das Erweiterungsvorhaben wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Durch das Erweiterungsvorhaben werden weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtigerbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Der Standort des Erweiterungsvorhabens befindet sich im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach. Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung.

Somit ist die raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens, Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, nachgewiesen.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Erweiterung des Bestandsbetriebs Rewe, Meckenheimer Straße, Mußbach, Neustadt an der Weinstraße und der im Vorkassenbereich ansässigen Bäckerei wurde hinsichtlich der städtebaulichen, landes- und regionalplanerischen Auswirkungen untersucht.

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

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens erfolgten für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zugrunde, 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 Erweiterungsvorhabens 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 Erweiterungsvorhabens ermittelt wurden.

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

- Von Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Mußbach 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 anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte 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 nicht zu erwarten.**
- **Das Vorhaben ist kongruent zu den in der EHK Neustadt an der Weinstraße formulierten Zielen und Ansiedlungsleitsätzen.**
- 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 Mußbach **kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch das Vorhaben werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist demnach **kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung. Die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterungsvorhaben, Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, ist nachgewiesen.

In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einordnung ist das Erweiterungsvorhaben von derzeit 1.200 m² Verkaufsfläche auf 1.700 m² Verkaufsfläche als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	7
Abbildung 2:	Standort Erweiterungsvorhaben im Stadtteil Mußbach _____	9
Abbildung 3:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach _____	10
Abbildung 4:	Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld _____	12
Abbildung 5:	Einkaufsorientierung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen der Einwohner von Mußbach, Gimmeldingen, Königsbach und Haardt _____	13
Abbildung 6:	Untersuchungsraum des Erweiterungsvorhabens _____	14
Abbildung 7:	ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße _____	20
Abbildung 8:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin- Luther-Straße _____	22
Abbildung 9:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag- Gelände _____	22
Abbildung 10:	ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim im Bestand (rote Abgrenzung) _____	23
Abbildung 11:	ZVB Innenstadtzentrum Deidesheim _____	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße _____	8
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen _____	17
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 4:	Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens _____	25
Tabelle 5:	Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Rewe und Bäckerei Hofmann _____	27
Tabelle 6:	Sortimentspezifische Flächenproduktivität und Umsatz- prognosen für das Erweiterungsvorhaben _____	28
Tabelle 7:	Umverteilungsrelevanter Umsatz des Erweiterungsvor- habens für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums _____	29

Tabelle 8:	Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums_____	31
Tabelle 9:	Nahversorgungskriterium: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens bezogen auf die Stadtteile Königsbach, Gimmeldingen, Haardt, Mußbach _____	33

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IFH Retail Consultants GmbH (2014): Postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten 2014, Köln.

Hahn-Gruppe (2014): Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015, Bergisch Gladbach.

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.

Metropolregion Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim.

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

Stadt Neustadt an der Weinstraße (2014): Bevölkerungsstatistik, Stand 29.10.2014, Neustadt an der Weinstraße.

Sonstige Quellen

www.handelsdaten.de