

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

Verfasser:

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Karlsruhe, 25. Februar 2015

Im Auftrag von:

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

Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Südwest
Im Unteren Wald
69168 Wiesloch

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

Auftragnehmer

Stadt + Handel



Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11 Beiertheimer Allee 22
44263 Dortmund 76137 Karlsruhe
fon 0231.8626890 fon 0721.14512262
fax 0231.8626891 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	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	18
4.5.1 ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße	18
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände	21
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf	21
4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach	22
5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben	23
5.1 Projektdaten	23
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben	25
6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben	31
6.1 Kommunale Einordnung der Vorhaben – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße	31
6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	33
6.3 Landesplanerische Einordnung der Vorhaben	36
6.4 Einordnung der Vorhaben in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	38
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	41
Anhang	I
Abkürzungsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

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

- Erweiterung Aldi von derzeit rd. 800 m² um 315 m² auf 1.115 m² VKF
- Abriss und Neubau Lidl: VKF derzeit rd. 870 m², nach Neubau 1.361 m² VKF (plus 491 m² VKF)
- Erweiterung Rewe von derzeit rd. 1.210 m² (Rewe inkl. Getränkemarkt) um 590 m² auf rd. 1.800 m² VKF

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

Für die 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 Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände¹ – sowie veränderter Nachfragestrukturen (Einwohnerzahlen, veränderte Kaufkraftwerte etc.), erfolgt eine grundlegende Neufassung des Gutachtens.

Der Standort Martin-Luther-Straße ist nach der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße² als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung ausgewiesen. Es gilt somit zu überprüfen, ob die Erweiterungsvorhaben als städtebaulich verträglich im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, kongruent zu den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße und den raumordnerischen Zielstellungen (LEP IV) zu bewerten ist. Der Untersuchungsaufbau ist mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße abgestimmt worden.

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

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

¹ Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung 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.

- Überprüfung der Vorhaben hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext wird ein besonderer Fokus auf die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Analyseergebnisse des Hauptsortiments der Betriebe – Nahrungs- und Genussmittel – gelegt. 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.
- Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion der Vorhaben ist zu bewerten, in wie weit diese der Versorgung, der dem Standortbereich gemäß Einzelhandelskonzept zugewiesenen Siedlungsbereichen, dienen.
- Im LEP IV Rheinland-Pfalz werden Anforderungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben konkretisiert (v. a. Z57 bis Z60 LEP IV). Die Vorhaben sind hinsichtlich der diesbezüglichen Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz zu prüfen.
- Die Prüfung der Kongruenz der Erweiterungsvorhaben zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).

Für den Fortgang der Realisierung der Erweiterungsvorhaben sind somit der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit dieser 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 dieser zu den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße zu prüfen.

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

2 Methodik

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

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Für Neustadt an der Weinstraße sind die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, der Bewertung der relevanten 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 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.

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

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

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

beiden in Bau befindlichen Vorhaben auf dem Ibag-Gelände⁴ wie auch die veränderten Nachfragestrukturen (Einwohnerzahlen, veränderte Kaufkraftwerte etc.) berücksichtigt.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern⁵ 2014 sowie auf aktuellen 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 die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Auswirkungsanalyse

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

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) der Erweiterungsvorhaben. Hierzu werden für die Erweiterungsvorhaben 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 v. a. nach den Erkenntnissen der im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung zur Einkaufsorientierung sowie auf Basis einer Fahrzeitentfernung zum Vorhabenstandort.

⁴ Vgl. hierzu entsprechende Aussagen *VG Ibag-Gelände 2013*, Kapitel 5.1 und 5.2.

⁵ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2014.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der Erweiterungsvorhaben auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die sortiments-spezifischen 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 berücksichtigt⁶.

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

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

Städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben

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

Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt vor dem Hintergrund der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz des untersuchungsrelevanten Sortiments Nahrungs- und Genussmittel: Dieses ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert⁷.

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

⁶ Vgl. hierzu entsprechende Aussagen *VG Ibag-Gelände 2013*, Kapitel 5.1 und 5.2.

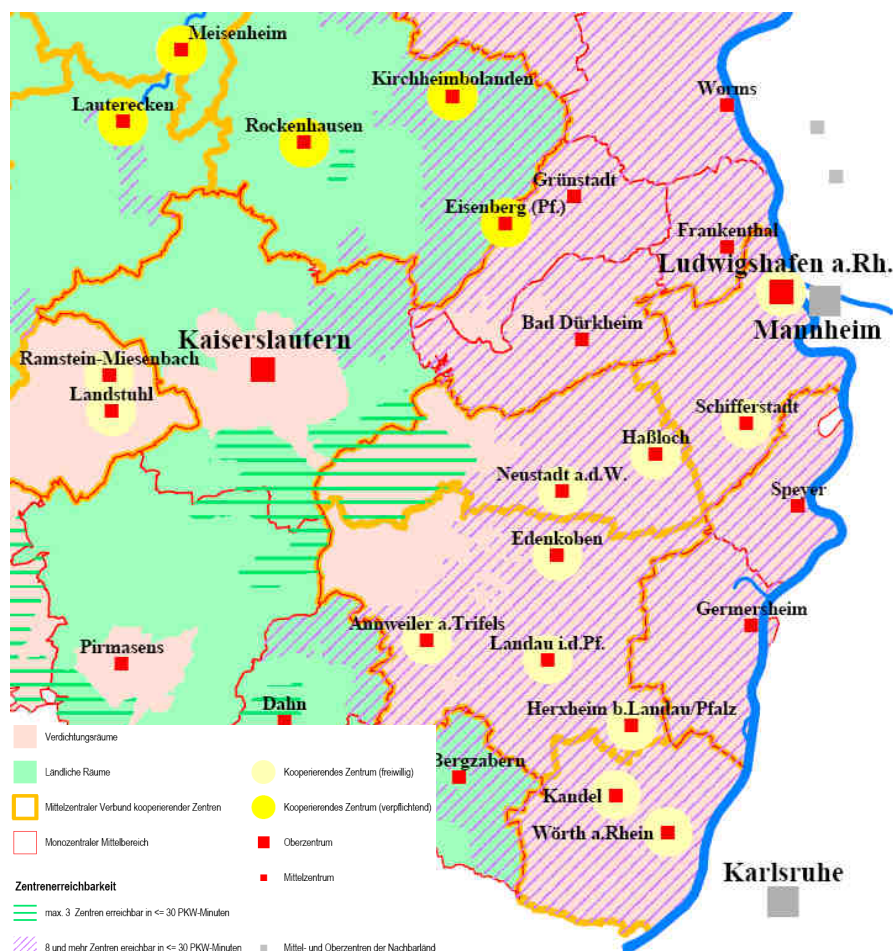
⁷ Vgl. EHK Neustadt an der Weinstraße, Kapitel 6.4, S. 145f.

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 Einwohner⁸, wovon rd. 54 % in der Kernstadt 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 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.

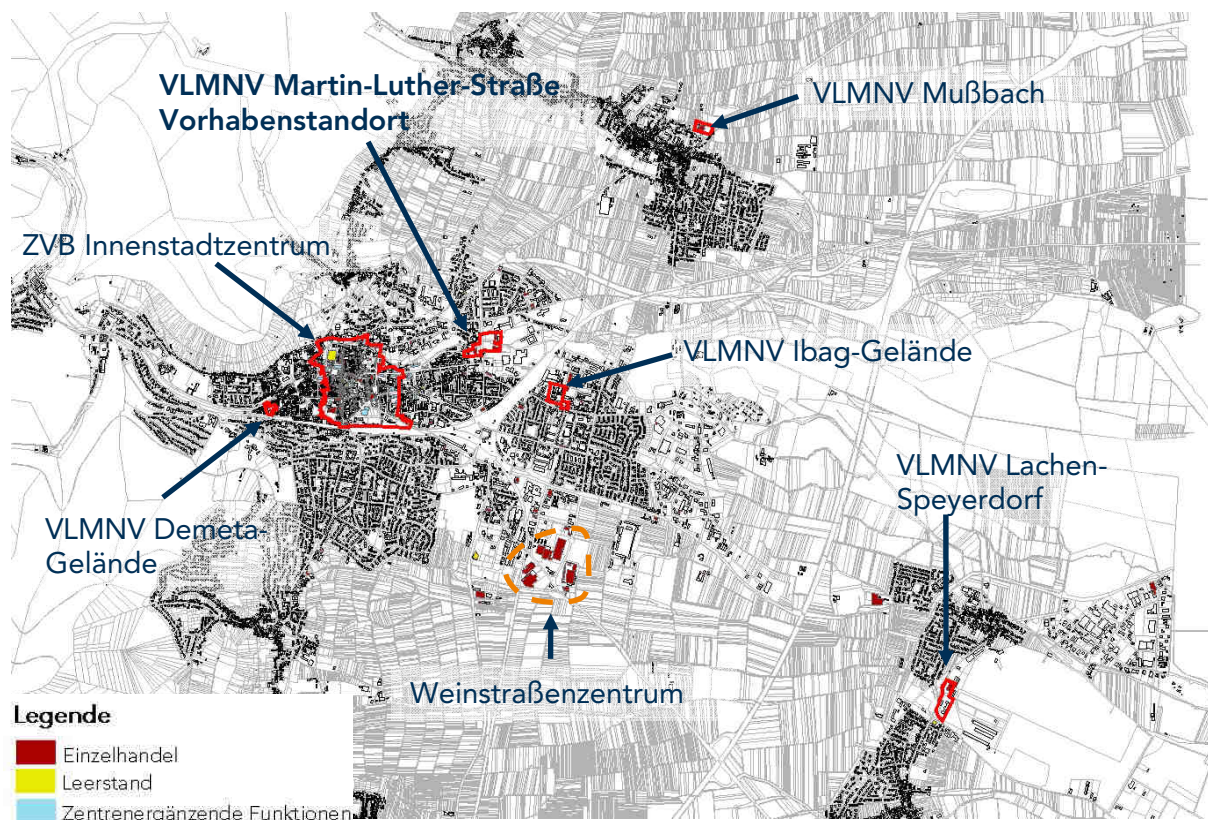
Zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. 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 Versorgungsbereiche Lebensmittel-nahversorgung Ibag-Gelände und Martin-Luther-Straße sowie der zu entwickelnde Versorgungsbereich Lebensmittel-nahversorgung des ehemaligen Fir-

⁸ Stadt Neustadt an der Weinstraße Bevölkerungsstatistik Stand 29.10.2014.

mengeländes Demeta ausgewiesen. Dabei übernimmt das Innenstadtzentrum eine Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen und Fristigkeitsstufen für die Gesamtstadt, die Versorgungsbereiche Lebensmittelnaheversorgung sollen jeweils eine Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

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



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

3.3 Vorhabenstandort

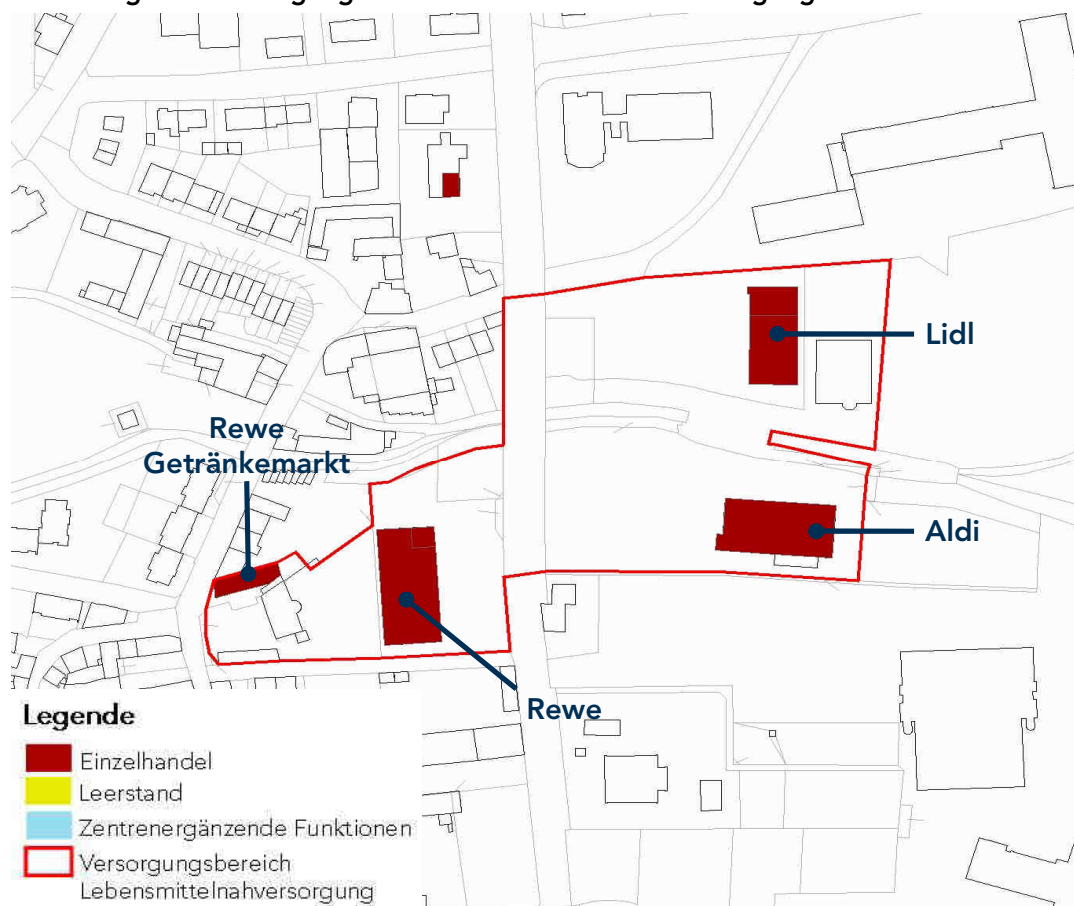
Der Standort der Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgefüge der Kernstadt von Neustadt in städtebaulich integrierter Lage an der Martin-Luther-Straße. Nach Süden und Westen schließen sich an den Standort Wohnsiedlungsbereiche an, direkt südlich des jetzigen Standorts des Aldi-Marktes befindet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

östlich der Bahnstrecke Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/Mannheim bzw. Bad Dürkheim gelegenen Kernstadtbereich.

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

In der EHK Neustadt an der Weinstraße ist der Vorhabenstandort als Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen nahversorgungsbezogene Weiterentwicklung empfohlen wird⁹. Die Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 3: Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße Bestand

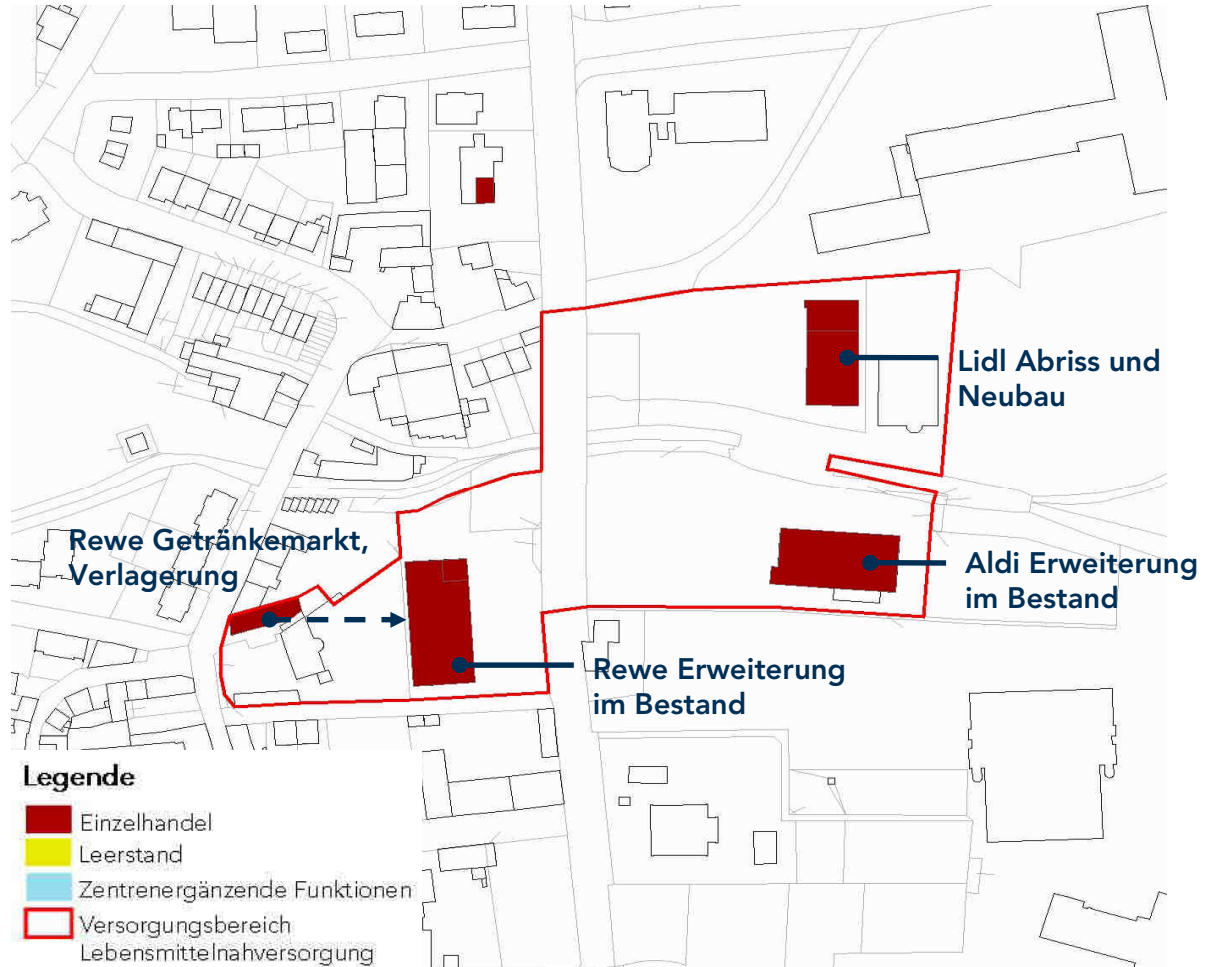


Quelle: EHK Neustadt an der Weinstraße , S. 128.

⁹ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f.

Die Planungen für den Standort Martin-Luther-Straße sehen vor, die Bestandsbetriebe Aldi und Rewe an ihrem derzeitigen Standort baulich zu erweitern, der bisher separat gelegene Rewe Getränkemarkt soll im Rahmen der Bestandserweiterung in den Rewe-Markt integriert werden. Für den angesiedelten Lidl ist ein Abriss und Neubau am jetzigen Standort geplant.

Abbildung 4: Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße Planung



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

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet der Vorhaben wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber in Neustadt an der Weinstraße sowie in den direkt angrenzenden Kommunen begrenzt. Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Ausprägung der Vorhaben, ihrer relativ zentralen Lage im Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße und den Nachbarkommunen, ist von einem lokalen Einzugsgebiet für die Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung der Vorhaben mit zunehmender Entfernung zum Standort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen. Das originäre Einzugsgebiet der Vorhaben umfasst v. a. den westlich der Bahntrasse Neustadt an der Weinstraße – Ludwigshafen/ Mannheim bzw. Bad Dürkheim gelegenen Kernstadtbereich von Neustadt an der Weinstraße sowie Teile der nördlich angrenzenden Ortsteile von Neustadt an der Weinstraße. Nach Osten wird das Einzugsgebiet, neben den der genannten Bahntrasse auch durch die Angebotsstrukturen des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände¹⁰ sowie des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf¹¹ begrenzt. Nach Westen wird das Einzugsgebiet durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums begrenzt, wenngleich dort aufgrund der Absenz von leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter die Begrenzung des Einzugsgebiets nicht abschließend sein dürfte. Nach Süden begrenzen die ausgeprägten Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums sowie die Bahntrasse Neustadt an der Weinstraße – Landau/Karlsruhe das Einzugsgebiet.

¹⁰ In Bau befindlich: Lebensmittelvollsortimenter (1.650 m² VKF) Drogeriefachmarkt (600 m² VKF). Bestandsbetrieb Lebensmitteldiscounter 700 m² VKF.

¹¹ Dort ist eine Aufwertung der Angebotsstrukturen durch Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben geplant.

Abbildung 5: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld



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

4.2 Untersuchungsraum

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

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

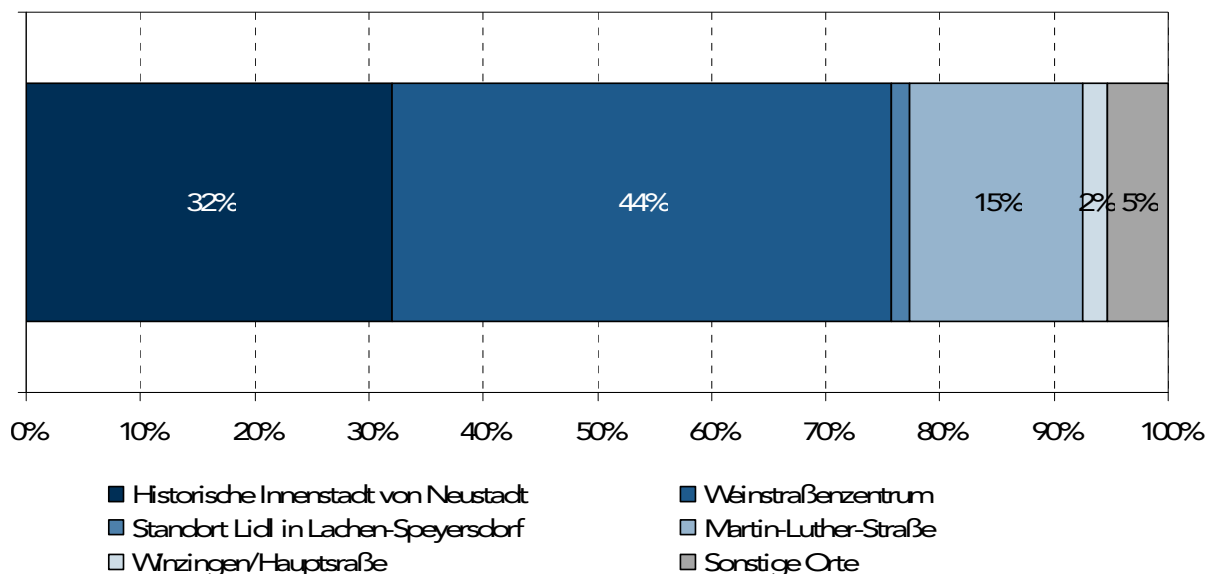
Der Untersuchungsraum ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet der Vorhaben selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit den

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

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

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

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



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

Abbildung 6 verdeutlicht, dass die Versorgung im Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausschließlich auf die Bestandsstrukturen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet ist. Die Einkaufsorientierung wird vor allem durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums dominiert, gefolgt von den Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums. Gleichwohl dürfte sich diese Ausrichtung durch die sich in Bau befindlichen Einzelhandelsbetriebe auf dem Ibag-Gelände zugunsten dieser verändern.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand, verkehrliche Barrieren) des Standorts der Vorhaben wird für die Berechnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der in Abbildung 7 dargestellte Untersuchungsraum zugrunde gelegt, dieser stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 7: Untersuchungsraum



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

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

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

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

Der Anteil des Umsatzes, der nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksam wird („Streuumsatz“), wird rd. 5 % des Umsatzes der Vorhaben umfassen. 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 Versorgungsbereiche¹² für die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersuchungsrelevant:

Neustadt an der Weinstraße:

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

4.3 Angebotsanalyse

Für Neustadt an der Weinstraße werden die Bestandsdaten, die im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt an der Weinstraße in der 43. bis zur 45. Kalenderwoche 2010 erfasst wurden, um die Annahmen und Aussagen des *VG Ibag-Gelände 2013* modifiziert, zugrunde gelegt.

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

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

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stel-

¹² 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.

len sich unter Berücksichtigung der sich noch in Bau befindlichen Einzelhandelsbetriebe im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände, wie in Tabelle 2 angeführt, dar. Grundsätzlich werden für die sich in Bau befindlichen Bestandsstrukturen des Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung Ibag-Gelände die moderate case Umsatzprognosen zugrunde gelegt und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße berücksichtigt¹³.

Tabelle 2: Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel

Lage	VKF in m²*	Umsatzschätzung* in Mio. Euro
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	3.500	23,6
VLMNV ¹⁴ Martin-Luther-Straße	2.300	11,8
VLMNV Ibag-Gelände ¹⁵	2.000	7,8
VLMNV Lachen-Speyerdorf	800	4,5
VLMNV Mußbach	1.050	4,6
Weinstraßenzentrum	6.500	50,2
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	2.250	14,0
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	1.900	8,5
GESAMT**	20.250	125,0

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*;

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

** Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

¹³ 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 Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße diese binden würden.

¹⁴ Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung.

¹⁵ Inkl. Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt.

Zwischenfazit Angebotsanalyse

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 20.250 m² angesiedelt, auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 125,0 Mio. Euro per anno generiert.
- Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustadt an der Weinstraße werden durch die Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums geprägt, der hinsichtlich Verkaufsfläche zweitbedeutendste Angebotsstandort ist das Innenstadtzentrum.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Zur Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkräfte ist die aktuellen Kaufkraftkennziffer¹⁶ von Neustadt an der Weinstraße zu berücksichtigen, diese beträgt für die Kernstadt sowie den Stadtteil Haardt 98,43 und für die restlichen untersuchungsrelevanten Stadtteile 110,33.

Tabelle 3: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Untersuchungsrelevante Stadtteile Neustadt an der Weinstraße	EW*	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Ge- nussmittel in Mio. Euro *
Kernstadt, Haardt	31.025	98,43	68,7
Gimmeldingen, Königsbach, Lachen, Mußbach, Speyerdorf	12.394	110,33	30,5
GESAMT	43.419	-	99,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Kaufkraftdaten IFH Köln 2014; Einwohnerangaben Stadt Neustadt an der Weinstraße Bevölkerungsstatistik Stand 29.10.2014.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Zwischenfazit Nachfrageanalyse

- Das Kaufkraftniveau in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße ist nur leicht unterdurchschnittlich und in den untersuchungsrelevanten Stadtteilen überdurchschnittlich ausgeprägt.

¹⁶ Grundlage Postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IFH Köln 2014, Bundesdurchschnitt 100,0.

- Die Einkaufsorientierung der Einwohner der Neustädter Kernstadt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist vorrangig auf Angebotsstrukturen des Weinstraßenzentrums und nachgeordnet auf Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet (vgl. Abbildung 6, S. 13). Gleichwohl dürfte sich diese Ausrichtung durch die sich in Bau befindlichen Einzelhandelsbetriebe auf dem Ibag-Gelände zugunsten dieser verändern.
- Nach der EHK Neustadt an der Weinstraße¹⁷ weist der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralitätskennziffer¹⁸ auf, welche auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Neustadts an der Weinstraße hindeutet¹⁹. Aufgrund der siedlungsräumlichen Lage sowie der bereits hohen Zentralität im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, ist nicht mit einer nennenswerten Kaufkraftbindung von außerhalb Neustadts an der Weinstraße zu rechnen, was bedeutet, dass der Umsatz der Vorhaben v. a. zu Lasten der Neustädter Bestandsstrukturen umverteilt werden wird.

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, sodass 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

¹⁷ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 41f.

¹⁸ 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.

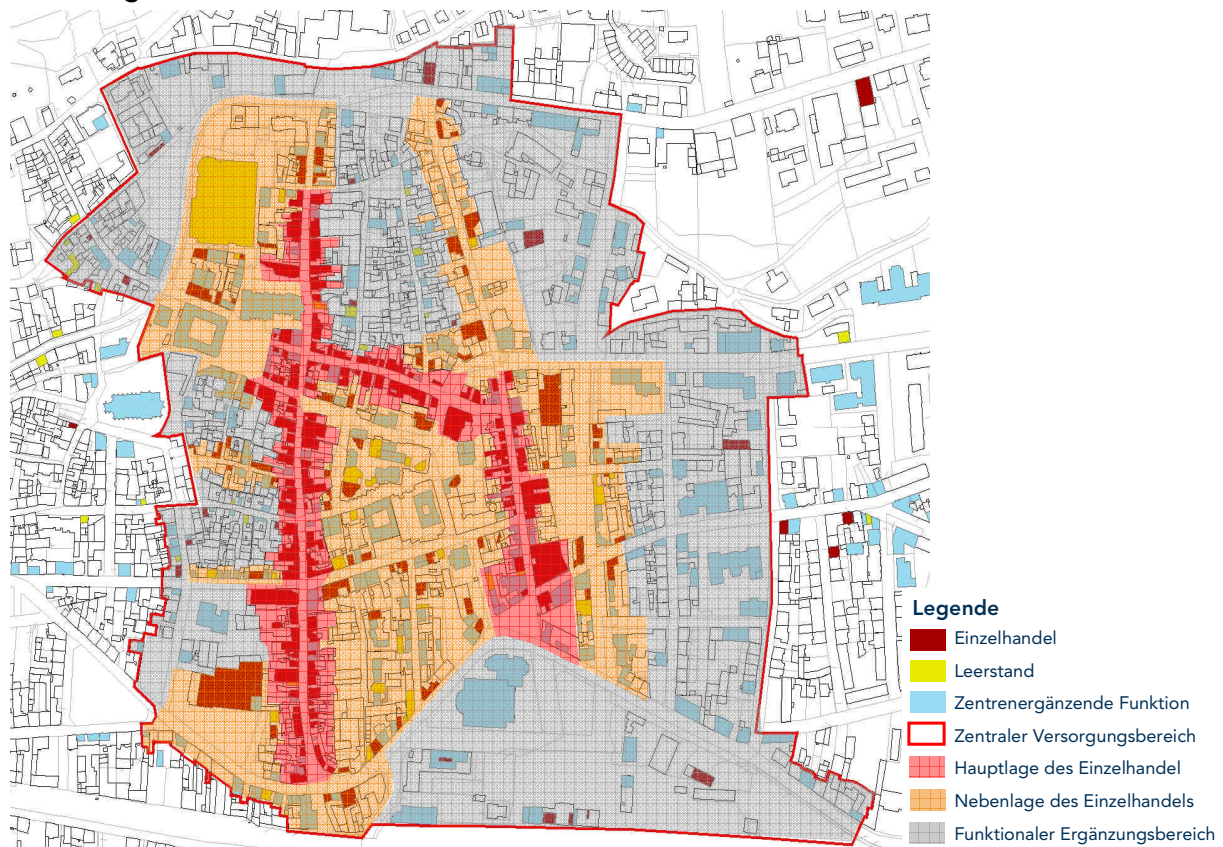
¹⁹ Nach EHK Neustadt an der Weinstraße lag die Zentralität bei rd. 116 %. Diese dürfte sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen in Neustadt an der Weinstraße ggf. noch leicht erhöht haben.

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 8: ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße



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

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit ergänzend zur Abgrenzung aus dem Bestand die östlich angrenzenden und für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige Bereiche bis auf Höhe Moltkestraße, da hier wesentliche ergänzende öf-

fentliche 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 Bahnstrecke, 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.

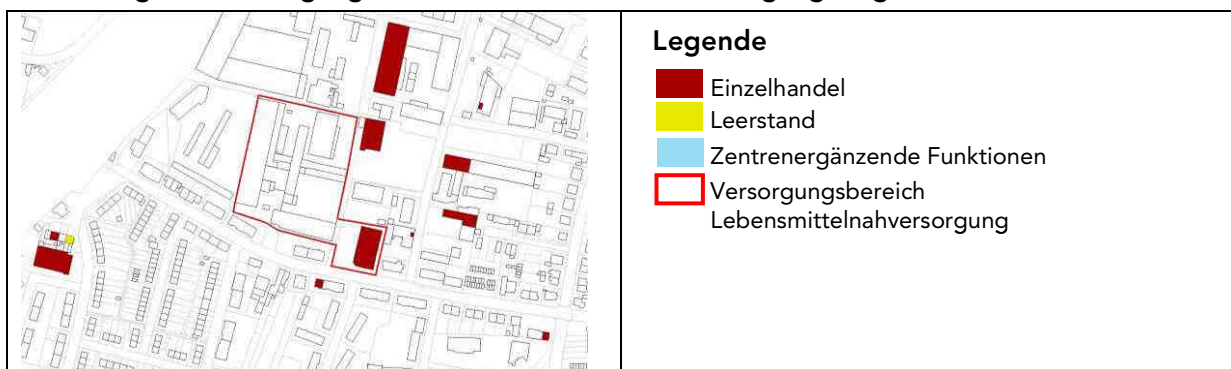
4.5.2 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

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.) sowie auf die Ausführungen zum Vorhabenstandort in Kapitel 3.3, S. 8 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.

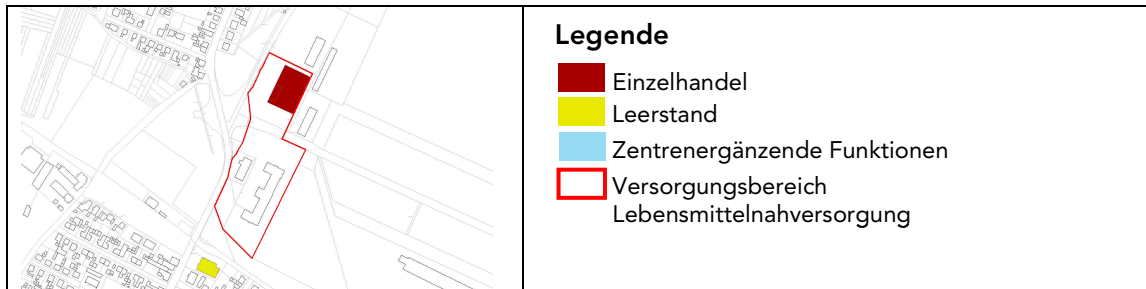
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf

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 Lage zwischen Lachen und Speyerdorf eine Nahversorgungsfunktion für beide Ortsteile wahr.

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

Abbildung 10: Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf



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

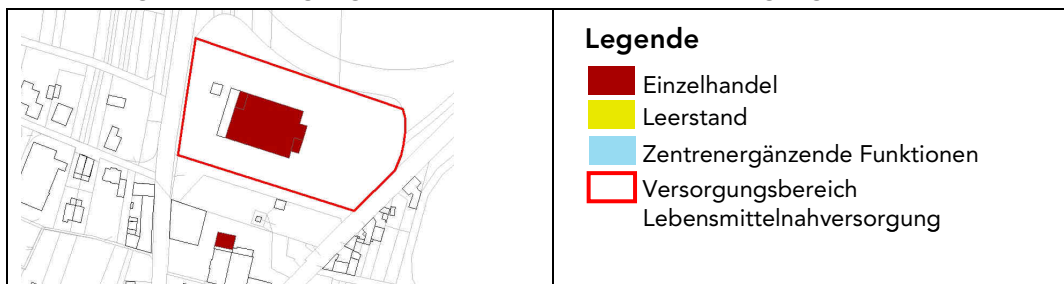
4.5.4 Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach

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

Im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach ist in städtebaulich integrierter Lage an der Meckenheimer Straße ein Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter Rewe) angesiedelt. Der Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile, insbesondere Mußbach, Gimmeldingen, Haardt und Königsbach, wahr²⁰.

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

Abbildung 11: Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach



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

²⁰ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

5 Projektdaten und absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

5.1 Projektdaten

In Neustadt an der Weinstraße ist im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße die Erweiterung der Bestandsbetriebe Aldi und Rewe (inkl. der Integration des bisherig separaten Rewe-Getränkemarkts) sowie der Abriss und Neubau des bestehenden Lidl geplant. Für die einzelnen Betriebe ergeben sich konkret folgende Veränderungen der Verkaufsflächen:

- Erweiterung Aldi von derzeit rd. 800 m² um 315 m² auf 1.115 m² VKF
- Erweiterung Rewe von derzeit rd. 1.210 m² (inkl. Getränkemarkt) auf rd. 1.800 m² VKF
- Abriss und Neubau Lidl: VKF derzeit rd. 870 m², nach Neubau 1.361 m² VKF (plus 491 m²)

Zur konkreten räumlichen Ausprägung der angedachten Erweiterungen sei auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 und Abbildung 4 verwiesen.

Die Vorhaben stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

Tabelle 4: Flächenprogramm der Vorhaben

Betrieb	VKF Bestand in m ² *	VKF Erweiterung in m ² *	VKF Gesamtvorhaben in m ² *
Rewe			
Lebensmittelmarkt Rewe Nahrungs- und Genussmittel	800	480	1.500
Getränkemarkt Rewe Nahrungs- und Genussmittel	220		
Sonstige Sortimente	190	110	300
Gesamt	1.210	590	1.800
Aldi			
Nahrungs- und Genussmittel	600	275	875
Sonstige Sortimente	200	40	240
Gesamt	800	315	1.115
Lidl (Abriss und Neubau)			
Nahrungs- und Genussmittel	690	400	1.090
Sonstige Sortimente	180	90	270
Gesamt	870	490	1.360
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	2.310	1.155	3.465
Gesamt	2.880	1.395	4.275

Quelle: Einzelhandelsbestandsdaten Stadt Neustadt an der Weinstraße 2010 nach Bestandserhebung Stadt + Handel 2010 sowie Angaben der Vorhabenträger.

*auf 5 m² gerundet.

Es ergibt sich nach der Erweiterung aller Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 4.275 m² (plus 1.395 m²) und eine Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 3.465 m², was einem sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.155 m² entspricht.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben

Für die Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um klassische Neuansiedlungen handelt, sondern um Verkaufsflächenerweiterungen der Bestandsbetriebe²¹.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erweiterung bestehender Einzelhandelsfilialen erfolgt eine Orientierung an bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (BVerwG 4 B.72.05 BRS 69 Nr. 77):

- Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist nicht hinreichend.
- Es ist eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen durchzuführen.
- Dabei sind allerdings die heutigen Wirkungen des Betriebes zu berücksichtigen.

Stadt + Handel greift diese Anforderungen aus der aktuellen Rechtsprechung wie folgt auf: In der Auswirkungsanalyse werden die Wirkungen des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung der Betriebe), die gesteigerten Verkaufsflächen sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung der Bestandsbetriebe gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit Verkaufsflächenerweiterungen qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität der entsprechenden Betriebe erheblich steigern können²². Durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung der Bestandsbetriebe wird es zu einer Modernisierung und Anpassung der Betriebe an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Gleichwohl sollen mit den geplanten Erweiterungen auch jeweils eine Erhöhung des Kundenkomforts erreicht werden.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsbetriebe nach den jeweiligen Erweiterungen leicht niedrigere bis höhere Flächenproduktivitäten – je nach Umfang und Verhältnis der Erweiterungen – als die Bestandsbetriebe erzielen können. Dies ist durch höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet der Vorhaben zu begründen. Gleichzeitig kann jedoch nicht von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsgebiets durch die angestrebten Erweiterungen – aufgrund der bereits ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum – ausgegangen werden.

²¹ Dies gilt auch für den Betrieb Lidl, wenngleich der Betrieb abgerissen und neu gebaut wird.

²² Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße wurde für die Bestandsbetriebe der jeweilige 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.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe sowie die sich daraus ergebenden Flächenproduktivität im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 5: Umsatzschätzung Bestandsbetriebe

Betrieb	VKF Nahrungs- und Genussmittel in m ² *	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF
Lebensmittelmarkt Rewe	800	3,0	3.700
Getränkemarkt Rewe	220	0,4	2.200
Aldi	610	4,6	7.600
Lidl	690	3,9	5.600
Gesamt **	2.270	11,8	-

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

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

** Abweichungen in der Gesamtsumme rundungsbedingt.

- Ausweis nicht sinnvoll.

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind anhand der Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Neustadt an der Weinstraße und den Mikrostandort, die zu erwartenden Umsatzprognosen für die 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)²³.
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittelsparte Rewe 2013 nach Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015: 3.840 Euro/m² VKF (brutto)²⁴.
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter Lidl 2013 nach handelsdaten.de: 5.600 Euro/m² VKF (brutto).

²³ Quelle: handelsdaten.de: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2013 (ohne Angabe brutto/netto), Veröffentlichungsdatum Mai 2014 durch EHI Retail Institute, Köln.

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

- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter Aldi Süd 2013 nach handelsdaten.de: 8.600 Euro/m² VKF (netto).
- In der Gesamtschau in etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau in Neustadt an der Weinstraße (differierend nach Stadtteilen).
- Bestandsbetriebe im Einzelhandelsgefüge der Wettbewerbsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße bereits etabliert.
- Durch Standortkopplung der Bestandsbetriebe positive Synergieeffekte zu erwarten. Gleichzeitig hohe Wettbewerbsintensität unter den Bestandsbetrieben.
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, mit Dominanz der Angebotsstrukturen im Weinstraßenzentrum in Neustadt an der Weinstraße.
- Zusätzliche Wettbewerbsverschärfung durch Entwicklungen im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände.
- Bereits hoch ausgeprägte Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Lage der Vorhaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße.

Unter Beachtung der mikro- und markoräumlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsvorhaben allenfalls eine leicht höhere Marktdurchdringung in ihrem Einzugsgebiet erreichen werden. Demnach werden die Erweiterungsvorhaben zwar leicht mehr Umsatz generieren können, es ist jedoch nicht von einem Anstieg der Flächenproduktivität, sondern vielmehr mit einer Stagnation bzw. – vor dem Hintergrund der jeweils deutlich größeren Verkaufsflächen – auch von einer leichten Abnahme der betriebs-spezifischen Flächenproduktivität auszugehen.

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

Tabelle 6: Sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen Nahrungs- und Genussmittel für die Erweiterungsvorhaben in Spannweiten

Betrieb	VKF Nahrungs- und Genussmittel in m ² *	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro *
Rewe	1.500	3.400 – 3.800	5,1 – 5,7
Aldi	875	7.200 – 7.600	6,3 – 6,7
Lidl	1.090	5.200 – 5.600	5,7 – 6,1
Gesamt **	3.465	-	17,1 – 18,5

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen sowie nach Angaben der Vorhabenträger.

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

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Demnach ergibt sich für die Erweiterungsvorhaben in der Gesamtschau im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von 3.465 m², für die sich eine Umsatzprognose von rd. 17,1 – 18,5 Mio. Euro ergibt.

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

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

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

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

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

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

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen sowie nach Angaben der Vorhabenträger.

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

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

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

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

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

chungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: 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.	23,6	0,8 – 1,1	~ 4
VLMNV ²⁵ Ibag-Gelände	7,8	0,7 – 0,9	9 – 11
VLMNV Lachen-Speyerdorf	4,5	0,1 – 0,2	3 – 4
VLMNV Mußbach	4,6	0,1 – 0,2	3 – 4
Weinstraßenzentrum	50,2	2,1 – 2,6	4 – 5
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,0	0,8 – 1,0	6 – 7
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	8,5	0,2 – 0,3	~ 3
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)		~ 0,3	–
GESAMT *	113,2	5,2 – 6,6	–

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis EHK Neustadt an der Weinstraße, Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen sowie nach Angaben der Vorhabenträger.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

– Ausweis bzw. Berechnung nicht sinnvoll.

²⁵ Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung.

6 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Vorhaben

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

In der EHK Neustadt an der Weinstraße wird der Standort der Vorhaben durch die Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete wie auch z. T. für die nördlichen Stadtteile aufweist²⁶.

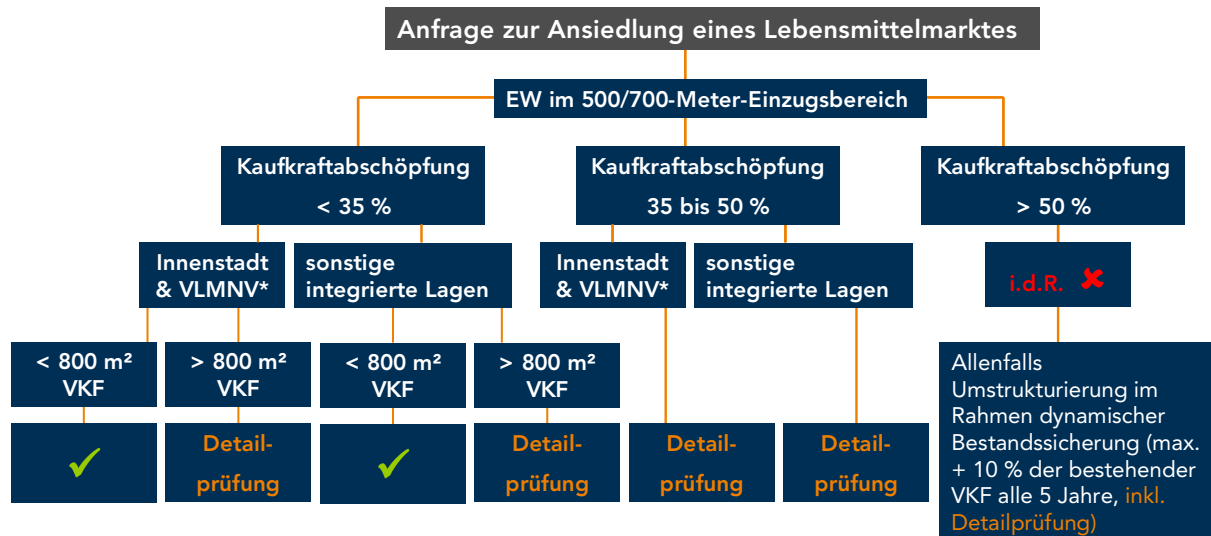
Zur langfristigen Sicherung, der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnaversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnaversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. In der Einzelhandelskonzeption ist der Standort der Vorhaben als Versorgungsbereich Lebensmittelnaversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen Sicherung und Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben, empfohlen wird²⁷.

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

²⁶ EHK Neustadt an der Weinstraße, S. 122f., S. 131f.

²⁷ S. Fußnote 26.

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 Lebensmittelnahverversorgung Martin-Luther-Straße.
- Die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Vorhaben würde ergeben, dass mehr als 50 % der sortiments-spezifischen Kaufkraft der Einwohner im 500/700-Meter-Radius überschritten würde.

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

- dass es sich bei dem Standort/Versorgungsbereich Lebensmittelnahverversorgung Martin-Luther-Straße um einen eingeführten Nahversorgungsstandort im Gefüge der Angebotsstrukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße handelt²⁸;
- dass die Nahversorgungsfunktion des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahverversorgung Martin-Luther-Straße durch eben diese Ausweisung in der EHK Neustadt an der Weinstraße dokumentiert wird;

²⁸ Die Kaufkraftabschöpfung durch die Bestandsbetriebe der sortiments-spezifischen Kaufkraft der Einwohner im 500/700-Meter-Radius ist schon heute überschritten.

- dass der Standort nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich, sondern für weite Teile der Kernstadt sowie Teile der nördlichen Stadtgebiete²⁹ übernimmt;
- dass durch die geplanten Erweiterungen die Bestandsbetriebe modern und zukunftsfähig aufgestellt werden, sodass der Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße auch weiterhin die ihm in der EHK Neustadt an der Weinstraße zugeordnete Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterungsvorhaben erfolgt im anschließenden Kapitel. Die Einordnung der Vorhaben in die EHK Neustadt an der Weinstraße ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht dahingehend zu werten, dass die Vorhaben sich in das Konzept einfügen und den Zielstellungen von diesem entsprechen.

6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

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

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

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

²⁹ Wo mit Ausnahme von Mußbach keine entsprechenden Nahversorgungsstrukturen angesiedelt sind und wo aufgrund der dortigen Siedlungsstrukturen in Zusammenschau mit dem Wettbewerbsgefüge in der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen aus fachgutachterlicher Sicht eine Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht zu erwarten ist.

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

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

Für das Innenstadtzentrum ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 4 % bzw. von rd. 0,8 – 1,1 Mio. Euro.

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

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände – unter Einbezug der sich derzeit in Bau befindlichen Vorhaben (Lebensmittelvollsortimenter 1.650 m² VKF, Drogeriefachmarkt 600 m² VKF) – ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 9 – 11 % bzw. von rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter sowie insbesondere durch den in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenter geprägt. Eine zusätzliche Nahversorgungsbedeutung weist der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung durch den in Bau befindlichen Drogeriefachmarkt auf.

Anhand der prozentualen wie auch monetären Höhe der Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Insbesondere kann eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des ansässigen Lebensmitteldiscounters, der einen deutlichen Investitionsstau aufweist und nicht mehr aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen entspricht, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf diesen wird ein signifikanter Anteil der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfallen. Allerdings dürften die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer grundsätzlich nicht auszuschließenden Betriebsaufgabe nicht alleinige Ursache sein, dies insbesondere wegen der aktuellen Betriebsausprägung. Für den Betrieb bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, sich durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Auflösung des Investitionsstaus) an die veränderten Wettbewerbsstrukturen anzupassen.

Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenters kann aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Der Betrieb wird sich einerseits als modern und leistungsfähig darstellen; andererseits wird er durch die Koppelung mit dem Drogeriefachmarkt von Synergieeffekten profitieren. Zudem ist davon auszugehen, dass der avisierte Betreiber Edeka seinen bisher dato einzigen Markt in Neustadt an der Weinstraße in Betrieb halten wird.

Selbst wenn es zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Lebensmitteldiscounters kommen sollte, wäre durch den in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenter (wie auch des Drogeriefachmarkts) die dem Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung zugeordnete Nahversorgungsfunktion weiterhin vollumfänglich gewährleistet.

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf zu erwarten.

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach zu erwarten.

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

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

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für den Bereich Weinstraßenzentrum von rd. 4 – 5 % bzw. von rd. 2,1 – 2,6 Mio. Euro,
- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für sonstige dezentrale Streulagen von rd. 6 – 7 % bzw. von rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro.

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

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

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 3 % bzw. von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro.

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

6.3 Landesplanerische Einordnung der Vorhaben

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

Z 57

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

(LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96)

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

Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalpla-*

nung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
(LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96)

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

Z 60

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

(LEP IV Rheinland-Pfalz S. 96)

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

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

Fazit zur landesplanerischen Einordnung der Vorhaben

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

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

6.4 Einordnung der Vorhaben in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Für die Erweiterungsvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des *Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar*³⁰, 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 Standortgemeinden³¹ 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.

Die Erweiterungsvorhaben sind durch ihre 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 Kapitel 4.1 ersichtlich, wird durch die Erweiterungsvorhaben der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten. Die Erweiterungsvorhaben sind 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.

³⁰ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014, S. 36 – 49.

³¹ *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.*

In Kapitel 6.2 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots. 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, anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtungsverbot) 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 der Erweiterungsvorhaben befindet sich im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße. Die Erweiterungsvorhaben sind 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 Martin-Luther-Straße ist nicht als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Die Erweiterungsvorhaben dienen aufgrund ihrer 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 der Erweiterungsvorhaben 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.

Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Fazit zur regionalplanerischen Einordnung der Erweiterungsvorhaben

- Die Erweiterungsvorhaben sind durch ihre Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße kongruent zu Ziel 1.7.2.1 (Zentralitätsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Durch die Erweiterungsvorhaben wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Durch die 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. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtigungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Der Standort der Erweiterungsvorhaben befindet sich im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung.

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

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplanten Erweiterungen der Betriebe Aldi und Rewe (inkl. Rewe Getränkemarkt) sowie der Abriss und Neubau des Betriebs Lidl im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße wurden hinsichtlich der städtebaulichen, landesplanerischen und regionalplanerischen Auswirkungen untersucht.

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

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

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

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

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

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

- Die Erweiterungsvorhaben sind 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 landes- und regionalplanerischen Einordnung sind die Erweiterungsvorhaben

- Aldi von derzeit rd. 800 m² um 315 m² auf 1.115 m² VKF,
- Rewe von derzeit rd. 1.210 m² (Rewe inkl. Getränkemarkt) um 590 m² auf rd. 1.800 m² VKF

sowie der

- Abriss und Neubau Lidl (VKF derzeit rd. 870 m², nach Neubau 1.361 m² VKF, entspricht einem Plus von 491 m²)

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

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	6
Abbildung 2:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung _____	8
Abbildung 3:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße Bestand _____	9
Abbildung 4:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße Planung _____	10
Abbildung 5:	Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld _____	12
Abbildung 6:	Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel der Einwohner der Neustädter Kernstadt _____	13
Abbildung 7:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 8:	ZVB Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße _____	19
Abbildung 9:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände _____	21
Abbildung 10:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf _____	22
Abbildung 11:	Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach _____	22
Abbildung 12:	Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße (nach EHK Neustadt an der Weinstraße) _____	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße _____	7
Tabelle 2:	Verkaufsflächenausstattung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte Nahrungs- und Genussmittel _____	16
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 4:	Flächenprogramm der Vorhaben _____	24
Tabelle 5:	Umsatzschätzung Bestandsbetriebe _____	26
Tabelle 6:	Sortimentspezifische Flächenproduktivität und Umsatzprognosen für die Erweiterungsvorhaben in Spannweiten _____	28

Tabelle 7:	Umverteilungsrelevanter Umsatz Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der Erweiterungsvorhaben für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums _____	29
Tabelle 8:	Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	30

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.

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

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

handelsdaten.de: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2012 (in Euro pro Quadratmeter, netto), Veröffentlichungsdatum Mai 2013 durch EHI Retail Institute, Köln.