

**Verträglichkeitsanalyse  
für die Verlagerung und Erweiterung  
des ALDI Süd-Marktes  
in Neustadt a. d. Weinstraße,  
Speyerdorfer Straße 10  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.A. Ulf Braun  
Dr. rer. nat. Fabian Schubert

Karlsruhe, 23. August 2017

## Im Auftrag von:

Reiner Deubel  
GAB Grundstücksgesellschaft Am Bürgerpark mbH  
Im Westpark 15  
35435 Wettenberg

## Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

## Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis                                                                                          | ii        |
| <b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                                     | <b>1</b>  |
| <b>2 Methodik</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>                                                                             | <b>8</b>  |
| 3.1 Mikrostandort                                                                                              | 8         |
| 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen                                                                             | 10        |
| <b>4 Markt- und Standortanalyse</b>                                                                            | <b>11</b> |
| 4.1 Makrostandort                                                                                              | 11        |
| 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums                                                  | 12        |
| 4.3 Angebotsanalyse                                                                                            | 14        |
| 4.4 Nachfrageanalyse                                                                                           | 16        |
| 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum | 19        |
| 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen                                                   | 25        |
| <b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>                                                                       | <b>27</b> |
| 5.1 Einzugsgebiet                                                                                              | 27        |
| 5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt                                                                              | 28        |
| 5.3 Umsatzprognose Planvorhaben                                                                                | 29        |
| <b>6 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen</b>                            | <b>32</b> |
| 6.1 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Neustadt an der Weinstraße                         | 32        |
| 6.1.1 Räumliche Nahversorgung                                                                                  | 32        |
| 6.1.2 Qualitative Nahversorgung                                                                                | 32        |
| 6.1.3 Quantitative Nahversorgung                                                                               | 33        |
| 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen                                                                         | 33        |
| 6.3 Städtebauliche Einordnung                                                                                  | 36        |
| 6.4 Kommunale Einordnung der Vorhaben – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße       | 38        |
| 6.5 Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar      | 43        |
| <b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>                                                                        | <b>46</b> |
| <b>Anhang</b>                                                                                                  | <b>I</b>  |
| Abbildungsverzeichnis                                                                                          | I         |
| Tabellenverzeichnis                                                                                            | I         |
| Literatur und sonstige Quellen                                                                                 | II        |

## Abkürzungsverzeichnis

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Abs. ....            | Absatz                                 |
| B .....              | Bundesstraße                           |
| BAB .....            | Bundesautobahn                         |
| BauGB .....          | Baugesetzbuch                          |
| BauNVO .....         | Baunutzungsverordnung                  |
| BGF .....            | Bruttogeschossfläche                   |
| bspw. ....           | beispielsweise                         |
| BVerfGH .....        | Bundesverfassungsgerichtshof           |
| BVerwG .....         | Bundesverwaltungsgericht               |
| bzw. ....            | beziehungsweise                        |
| d. h. ....           | das heißt                              |
| EW .....             | Einwohner                              |
| EH .....             | Einzelhandel                           |
| EHK .....            | Einzelhandelskonzeption                |
| gem. ....            | gemäß                                  |
| ggf. ....            | gegebenenfalls                         |
| i. d. R. ....        | in der Regel                           |
| inkl. ....           | inklusive                              |
| i. H. v. ....        | in Höhe von                            |
| i. S. ....           | im Sinne                               |
| L .....              | Landesstraße                           |
| LMNV .....           | Lebensmittelnahversorgung              |
| m .....              | Meter                                  |
| m <sup>2</sup> ..... | Quadratmeter                           |
| max. ....            | maximal                                |
| Mio. ....            | Millionen                              |
| NuG .....            | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel |
| ÖPNV .....           | öffentlicher Personennahverkehr        |
| o. g. ....           | oben genannt                           |
| OVG .....            | Oberverwaltungsgericht                 |
| p. a. ....           | per annum                              |
| rd. ....             | rund                                   |
| S. ....              | Seite                                  |
| s. ....              | siehe                                  |
| s. o. ....           | siehe oben                             |
| s. u. ....           | siehe unten                            |
| siL .....            | städtebaulich integrierte Lage         |
| u. a. ....           | unter anderem                          |
| v. a. ....           | vor allem                              |
| VG .....             | Verwaltungsgericht                     |
| vgl. ....            | vergleiche                             |
| v. H. ....           | von Hundert                            |
| VKF .....            | Verkaufsfläche                         |
| ZVB .....            | zentraler Versorgungsbereich           |
| z. B. ....           | zum Beispiel                           |
| z. T. ....           | zum Teil                               |

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustadt a. d. Weinstraße ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd vom jetzigen, städtebaulich nicht integrierten Standort, Speyerdorfer Straße 10, auf das ehemalige SULO-Gelände geplant. Auf dem SULO-Gelände sind neben der Ansiedlung des ALDI Süd zudem die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Im Rahmen der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des ALDI Süd von derzeit 950 m<sup>2</sup> VKF auf 1.250 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden. Am Altstandort soll die Nachnutzung durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, der in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt a. d. W.<sup>1</sup> noch nicht für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen war. Vor dem Hintergrund der Verlagerung des Vorhabens von einem städtebaulich nicht integrierten, an einen zukünftig städtebaulich integrierten Standort, in Zusammenhang mit den zu schaffenden Wohneinheiten und in Zusammenschau mit dem Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung<sup>2</sup> IBAG-Gelände wird das Vorhaben seitens der Stadtverwaltung Neustadt a. d. W. zunächst positiv eingeschätzt.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die Konformität zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gegeben ist. Auch das EHK Neustadt 2012 ist zu berücksichtigen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune (insbesondere VLMNV IBAG) oder in Nachbarkommunen.

### Einordnung gemäß kommunal- und regionalplanerischer Grundlagen

- Würdigung und Einordnung in die EHK Neustadt 2012.

---

<sup>1</sup> Im Folgenden als **EHK Neustadt 2012** bezeichnet.

<sup>2</sup> Die (Zentralen) Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung werden im Folgenden als VLMNV abgekürzt.

- Einordnung in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen der EHK Neustadt 2012;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 07/2017;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt.

ENTWURF

## 2 Methodik

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

### Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente und der quantitativen und qualitativen Bewertung der strukturprägenden Wettbewerber in Neustadt a. d. W. wurden im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im November 2010 durch Stadt + Handel erhoben, in den Jahren 2011 und 2015 im Rahmen weiterer Bestandserhebungen sowie im Juli 2017 durch eine weitere Vor-Ort-Begehung aktualisiert.

Die Erfassung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>3</sup>,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>4</sup> (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste Neustadt a. d. W. (EHK Neustadt 2012)) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 fand im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Neustadt a. d. W. (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes sowie gewisser

---

<sup>3</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>4</sup> Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

Veränderungen der Angebots- und Nachfragestrukturen zu den Angaben in der EHK Neustadt 2012 ab.

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>5</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## **Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verlagerung und gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>6</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des verlagerten und neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern<sup>7</sup> aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf den von der Stadt Neustadt a. d. W. veröffentlichten Einwohnerzahlen.

---

<sup>5</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

<sup>6</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

<sup>7</sup> Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2017.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Rheinland-Pfalz.

Hierauf basierend können mögliche Auswirkungen auf die Entwicklung des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. 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 zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>8</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

---

<sup>8</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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).

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Verlagerung und Erweiterung (Neubau) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2021 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz ist für den Untersuchungsraum eine negative Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 zu erwarten. Da die Stadt Neustadt a. d. W., in welcher der Untersuchungsraum liegt, seit dem Jahr 2013 jährliche Bevölkerungszugewinne verzeichnet und aufgrund des geplanten Wohnungsbaus weitere Zuwächse anzunehmen sind, wird in den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) von einer leicht positiven Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum ausgegangen (vgl. Kapitel 4.1). Auf Basis der in den letzten Jahren positiven Entwicklung des Ausgabe Volumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem steigenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann (vgl. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>9</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie

---

<sup>9</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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

ENTWURF

## 3 Beschreibung Planvorhaben

In Neustadt a. d. Weinstraße ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd vom jetzigen, städtebaulich nicht integrierten Standort, Speyerdorfer Straße 10, auf das ehemalige SULO-Gelände geplant. Auf dem SULO-Gelände sind neben der Ansiedlung des ALDI Süd zudem die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Durch die Realisierung der Wohneinheiten wird sich das Planvorhaben somit an einen zukünftig städtebaulich integrierten Standort befinden. Im Rahmen der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des ALDI Süd von derzeit 950 m<sup>2</sup> VKF auf 1.250 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden. Am Altstandort soll die Nachnutzung durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Die mit der geplanten Verlagerung einhergehende Erweiterung wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient nach Informationen des Betreibers letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem ehemaligen SULO-Gelände an der Speyerdorfer Straße in Neustadt an der Weinstraße. Aktuell ist das Gelände überwiegend durch gewerbliche Brachflächen (leer stehende Gewerbehallen) sowie Grün- und Freiflächen geprägt. Während sich westlich und südlich des SULO-Geländes weitere gewerbliche Nutzungen anschließen, sind die im Norden-Westen, Norden, Nord-Osten, Osten und Süd-Osten befindlichen Gebiete durch Wohnnutzungen geprägt. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens (ALDI Süd) ist nördlich des Vorhabenstandorts der Bau von Wohneinheiten für rd. 700 Einwohner<sup>10</sup> geplant.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, der in der EHK 2012 der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße noch nicht für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen war. Mit der Realisierung der geplanten Wohneinheiten erfüllt der Vorhabenstandort als integrierter Standort aus fachgutachterlicher Sicht die Anforderungen, die im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt 2012 an die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung gestellt werden. Demnach wäre eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als VLMNV

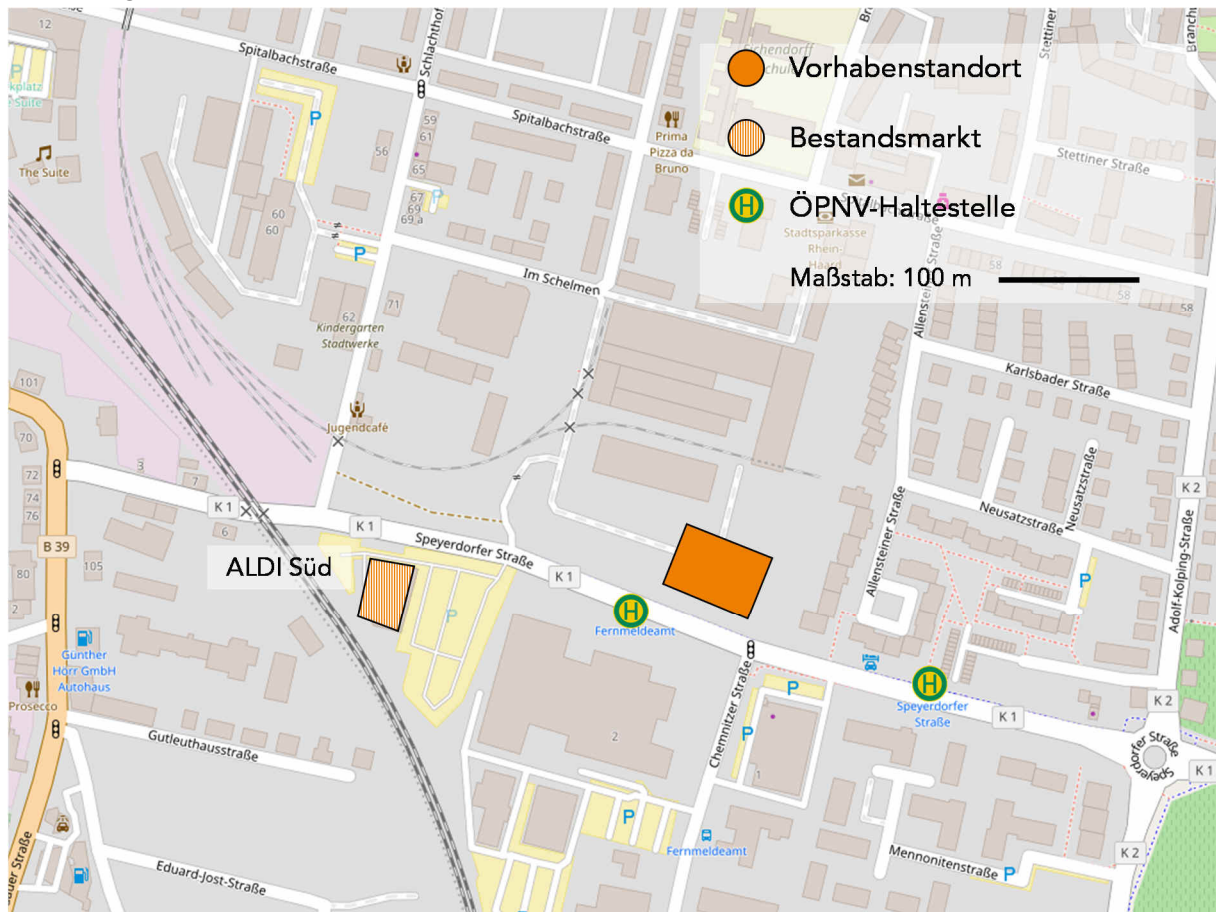
---

<sup>10</sup> Erwartet werden nach Auskünften der Stadt Neustadt an der Weinstraße Zuwächse von rd. 700 Einwohnern (vgl. Stadt Neustadt 2017).

aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich denkbar bzw. im Rahmen eine Fortschreibung der EHK anzustreben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlachthof Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ wurde die Fläche des Planvorhabens als Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel ausgewiesen.

**Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Westen nach Osten verlaufende Speyerdorfer Straße bzw. über die westlich des Vorhabenstandorts gelegene B 39 (Landauer Str.). Über die Landauer Str. und die Anschlussstelle Neustadt/Weinstraße-Süd besteht eine direkte Anbindung an die A 65. Die Anbindung an den nördlich gelegenen VLMNV IBAG erfolgt über die Adolf-Kolping-Str./Branchweilerhofstraße. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die südlich an den Vorhabenstandort anschließende Bushaltestelle Fermeldeamt.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der nördlich gelegene VLMNV IBAG (rd. 1,0 km) sowie der nord-westlich gelegene VLMNV Martin-Luther-Str. (rd. 1,5 km) bzw. das Innenstadtzentrum (rd. 2,0 km).

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind das südlich des Vorhabenstandorts befindliche Globus SB-Warenhaus (rd. 0,9 km), der Lebensmitteldiscounter PENNY sowie der Supermarkt EDEKA im VLMNV IBAG (rd. 1,0 km) und die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI Süd sowie der REWE-Supermarkt im VLMNV Martin-Luther-Str. (rd. 1,5 km).

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens**

| Sortimentsbereich                     | VKF<br><u>Bestand/</u><br><u>Planung</u><br>in % | VKF <u>Bestand</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF <u>Planung</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF- <u>Differenz</u><br>in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel            | 80                                               | 760                                     | 1.000                                   | + 240                                      |
| Drogeriewaren                         | 10                                               | 95                                      | 125                                     | + 30                                       |
| Sonstige Sortimente<br>(Aktionswaren) | 10                                               | 95                                      | 125                                     | + 30                                       |
| <b>Verkaufsfläche gesamt</b>          |                                                  | <b>950</b>                              | <b>1.250</b>                            | <b>+ 300</b>                               |

Quelle: Angaben des Betreibers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebe nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche i. H. v. 1.250 m<sup>2</sup> (+ 300 m<sup>2</sup> VKF) projektiert. Die Verkaufsfläche in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach Realisierung des Planvorhabens 1.000 m<sup>2</sup> (+ 240 m<sup>2</sup> VKF).

Im Sortiment Drogeriewaren wird für das Planvorhaben eine Verkaufsfläche von 125 m<sup>2</sup> projektiert (+ 30 m<sup>2</sup> VKF). In den sonstigen Sortimenten wird nach Realisierung des Planvorhabens ebenfalls eine Verkaufsfläche von 125 m<sup>2</sup> erreicht (+30 m<sup>2</sup> VKF). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimentsbereichen, welche mindestens einmal wöchentlich wechseln (Aktionswaren).

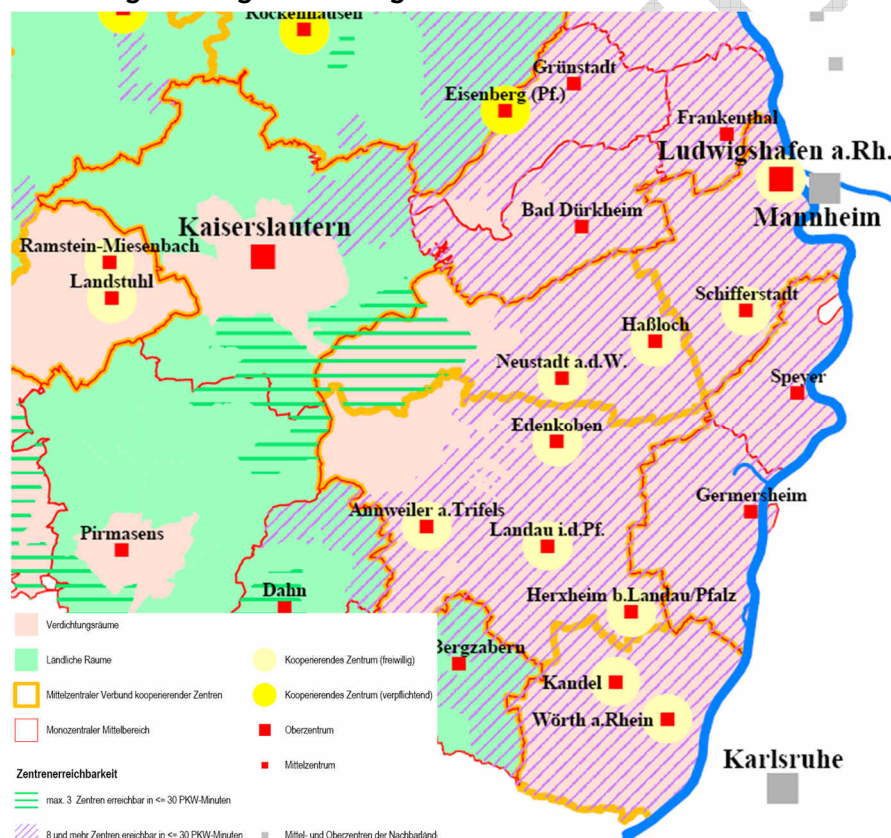
## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Neustadt a. d. W. liegt im südöstlichen Rheinland-Pfalz an der Deutschen Weinstraße im siedlungsstrukturell verdichteten, stark verflochtenen polyzentrischen Raum Rhein-Neckar. Die Stadt Neustadt a. d. W. übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden kleineren Kommunen. Gemeinsam mit dem Mittelzentrum Haßloch bildet Neustadt a. d. W. 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 befinden sich in je rd. 35 km Entfernung, Karlsruhe ist rd. 55 km entfernt.

Abbildung 2: Lage in der Region



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

Neustadt an der Weinstraße setzt sich aus der Kernstadt Neustadt und zehn Stadtteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Neustadts an der Weinstraße 54.159 Einwohner<sup>11</sup>. Einen Bevölkerungsschwerpunkt bildet die Kernstadt mit 29.263 Einwohnern.

**Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße**

| Stadtteil          | Einwohner     | Anteil in % * |
|--------------------|---------------|---------------|
| Kernstadt Neustadt | 29.263        | 54            |
| Hambach            | 4.833         | 9             |
| Mußbach            | 3846          | 7             |
| Lachen             | 2.790         | 5             |
| Haardt             | 2.607         | 5             |
| Speyerdorf         | 2.495         | 5             |
| Gimmeldingen       | 2.176         | 4             |
| Diedesfeld         | 2129          | 4             |
| Geinsheim          | 1.906         | 4             |
| Königsbach         | 1.116         | 2             |
| Duttweiler         | 998           | 2             |
| <b>Gesamt</b>      | <b>54.159</b> | <b>100</b>    |

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bevölkerungsstatistik Stand 18.07.2017; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz ist für die Stadt Neustadt eine negative Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 zu erwarten. Da die Stadt Neustadt seit dem Jahr 2013 jährliche Bevölkerungszugewinne verzeichnet und aufgrund des geplanten Wohnungsbaus weitere Zuwächse anzunehmen sind, wird in den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) von einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,9 % (zzgl. Wohnbaupotenziale) bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ausgegangen<sup>12</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

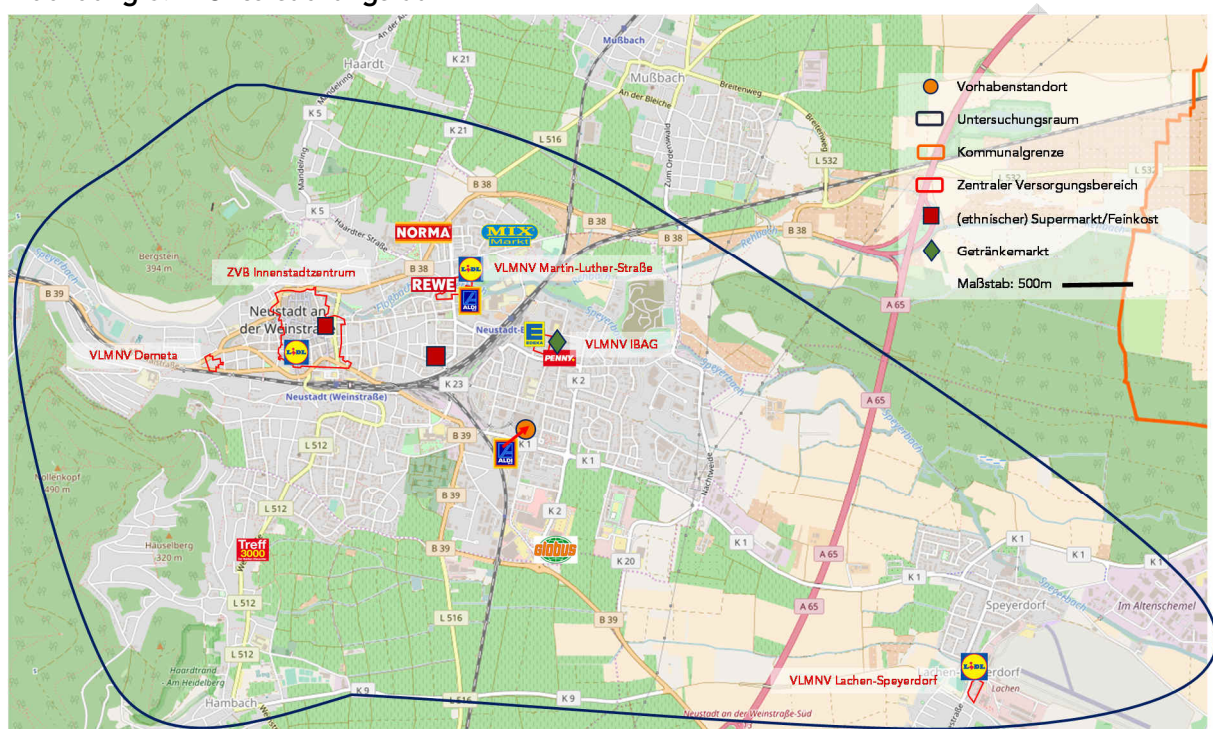
Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

<sup>11</sup> Stadt Neustadt an der Weinstraße Bevölkerungsstatistik Stand 18.07.2017.

<sup>12</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis von Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

**Abbildung 3: Untersuchungsraum**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2017; Abgrenzung ZVB: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel 2012) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Kernstadt sowie die Stadtteile Hambach und Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen (insbesondere im Lebensmitteldiscountbereich) ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes nicht gegeben. Während in nördlicher Richtung insbesondere die Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Neustadt sowie der VLMNV IBAG, Martin Luther-Straße einen limitierenden Faktor darstellen, ist eine weitere Ausdehnung nach Westen, Süden und Osten aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht anzunehmen.

Im Untersuchungsraum sind fünf zentrale Versorgungsbereiche, der ZVB Innenstadtzentrum Neustadt sowie wie vier VLMNV Martin-Luther-Straße, IBAG, Lachen-Speyerdorf und Demeta verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandorts zu einer leicht über den

Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 5 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Berücksichtigt werden nach Auskünften der Stadt Neustadt a. d. W. sowie der Firma REWE dementsprechend:

- der in der Neuaufstellung befindliche LiDL-Discounter (Erweiterung auf 1.350 m<sup>2</sup> GVKF) in der Talstraße 14 im ZVB Neustadt Innenstadtzentrum sowie
- die geplante Neuaufstellung des REWE-Supermarktes (mit Getränkemarkt und Bäcker) (Erweiterung auf insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> GVKF) in der Martin-Luther-Straße 69 im VLMNV Martin-Luther-Straße.

Die beiden genannten Vorhaben werden mit den zukünftigen Verkaufsflächen in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt.

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. ethnische Supermärkte/Feinkost) und ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot wird durch einen Getränkemarkt (alldrink) arrondiert. Acht der insgesamt 15 strukturprägenden Anbieter (inkl. Planvorhaben und Getränkemarkt) sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Die Lebensmitteldiscounter (2 x ALDI Süd (inkl. Planvorhaben), 3 x LiDL, 1 x Norma, 1 x Penny, 1 x Treff 3000) im Untersuchungsraum weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 940 m<sup>2</sup>.

Mit einem Rewe- und einem Edeka-Markt sowie einem Mix-Markt und zwei ethnischen Supermärkten (Feinkost) sind insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m<sup>2</sup> und 1.600 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 910 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,60 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen<sup>13</sup>. Dieser überdurchschnittliche Wert ist zu relativieren, da der Untersuchungsraum mit der Kernstadt sowie den Stadtteilen Hambach und Speyerdorf nur einen Teil des Neustädter (Weinstraße) Stadtgebiets bzw. einen Teil der Bevölkerung der Gesamtstadt (rd. 68 %) umfasst, in welchem zudem der überwiegende Anteil der strukturprägenden Anbieter mit

---

<sup>13</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet ist. Bezogen auf das Stadtgebiet Neustadts a. d. W. ergibt sich somit eine nur noch leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Segment der Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,14 m<sup>2</sup> VKF/EW eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung besteht (Bundesdurchschnitt rd. 0,15 m<sup>2</sup> VKF/EW)<sup>14</sup>.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass dem GLOBUS-Markt aufgrund seiner Betriebsform als SB-Warenhaus eine besondere Zugkraft zukommt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des GLOBUS deutlich über den Untersuchungsraum bzw. die Stadtgrenzen der Stadt Neustadt a. d. W. hinausgeht.

Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht - unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern - aktuell mit 35 % (Discount) zu 65 % (Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser) im Untersuchungsraum vom Bundesdurchschnitt ab<sup>15</sup>. Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil im LM-Discountsortiment im Untersuchungsraum leicht an, womit eine Annäherung an den Bundesdurchschnitt erfolgt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>14</sup> Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>15</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum<sup>16</sup>

| Kommune                    | Lagedetail                      | Nahrungs- und Genussmittel |                      |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                            |                                 | VKF in m <sup>2</sup>      | Umsätze in Mio. Euro |
| Neustadt an der Weinstraße | ZVB Neustadt Innenstadtzentrum* | 3.600                      | 22,5                 |
|                            | VLMNV Martin-Luther-Straße*     | 3.600                      | 21,2                 |
|                            | VLMNV IBAG                      | 2.000                      | 9,4                  |
|                            | VLMNV Lachen-Speyerdorf         | 900                        | 5,1                  |
|                            | VLMNV Demeta                    | **                         | **                   |
|                            | sonstige Lage***                | 9.200                      | 68,3                 |
| <b>Gesamt****</b>          |                                 | <b>19.200</b>              | <b>126,4</b>         |

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* inkl. Berücksichtigung der aktuell erfolgenden bzw. geplanten Erweiterungen des LiDL-Marktes in der Talstraße 14 auf 1.350 m<sup>2</sup> GVKF und des REWE-Marktes (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) in der Martin-Luther-Straße 69 auf 1.800 m<sup>2</sup> GVKF;  
 \*\* keine untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen vorhanden;  
 \*\*\* inklusive Bestandsmarkt ALDI Süd;  
 \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Stadt Neustadt an der Weinstraße außerhalb der ZVB. Den sonstigen Lagen untergeordnete Angebotsschwerpunkte bestehen im ZVB Innenstadtzentrum sowie im VLMNV Martin-Luther-Straße.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten

<sup>16</sup> Insgesamt ist aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den hier vorgenommenen Bewertungen und den Bewertungen im Einzelhandelskonzept Neustadts an der Weinstraße sowie den Bewertungen der Verträglichkeitsgutachten (IBAG, Mußbach und Martin-Luther-Straße) von abweichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätzen auszugehen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf Veränderungen der Nachfrageseite insbesondere durch eine Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (allgemeine Kaufkraftsteigerungen und Bevölkerungszuwächse) und Veränderungen auf der Angebotsseite durch u.a. die Ansiedlungen und Erweiterungen strukturprägender Anbieter sowie weiterer kleinerer Lebensmittelanbieter (Getränkemärkte, Fachgeschäfte) insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen.

Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die im Untersuchungsraum befindlichen Stadtteile der Stadt Neustadt an der Weinstraße weisen eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegen leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 89,4 Mio. Euro/Jahr.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (NuG) im Untersuchungsraum**

| Lagebereich                                 | Einwohner | Kaufkraft<br>in Mio. Euro |
|---------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Neustadt an der Weinstraße<br>(Teilbereich) | 36.591    | 89,4                      |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand: 18.07.2017; Werte gerundet.

Die Zentralität<sup>17</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell im Untersuchungsraum – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 141 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 146. Dieser im Vergleich zur EHK Neustadt 2012 deutlich höhere Wert ist insbesondere durch die Abgrenzung des Untersuchungsraumes bedingt. Dieser umfasst mit der Kernstadt sowie den Stadtteilen Hambach und Speyerdorf nur einen Teil des Neustädter (Weinstraße) Stadtgebiets bzw. einen Teil der Bevölkerung der Gesamtstadt (rd. 68 %), in welchem zudem der überwiegende Anteil der strukturprägenden Anbieter mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet ist.

## Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (vgl. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in Neustadt an der Weinstraße von Interesse, da ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Neustadt an der Weinstraße umverteilt wird, in deren Stadtgebiet der Untersuchungsraum liegt.

<sup>17</sup> 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.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Geplanter Wohnungsbau auf dem SULO-Gelände;
- Entwicklung der Inflationsrate;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt wurde, ist im Untersuchungsraum mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 2,9 % (zzgl. Wohnungsneubau im Zuge des Planvorhabens) zu rechnen.

Durch den geplanten Wohnungsneubau auf dem SULO-Gelände ist zudem mit einem zusätzlichen Zuwachs von 700 Einwohnern zu rechnen. Dies bedeutet einen Kaufkraftzuwachs im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 1,7 Mio. Euro, welcher in Teilen durch das Planvorhaben sowie in Teilen durch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum gebunden<sup>18</sup> wird. Aus dem geplanten Wohnungsbau ergibt sich somit in Bezug auf den Untersuchungsraum ein Kaufkraftzuwachs von rd. 1,4 %.

Aus der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 3,0 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 7,3 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro auf rd. 96,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (vgl. Kapitel 6.2) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft des Wohnungsneubaus auf dem SULO-Gelände - aufgrund der räumlichen Nähe der Wohneinheiten im direkten Anschluss an das Planvorhaben - zum einen auf das Planvorhaben, zum anderen aber auch auf die Bestandsbetriebe des Untersuchungsraumes aufteilt. Hinsichtlich der weiteren zusätzlichen sortimentspezifischen Kaufkraft (allgemeine Bevölkerungsentwicklung) wird angenommen, dass sich diese vollständig gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

---

<sup>18</sup> Aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsbedeutung des Sortimentsbereichs sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen des Untersuchungsraumes wird von einer perspektivischen Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben von 23 % ausgegangen (0,3 Mio. Euro). 77 % der Kaufkraft entfallen somit auf die weiteren Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes, Bestandsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes (z.B. Feinkost, Spezialitätenfachgeschäfte) bzw. auf den Onlinehandel.

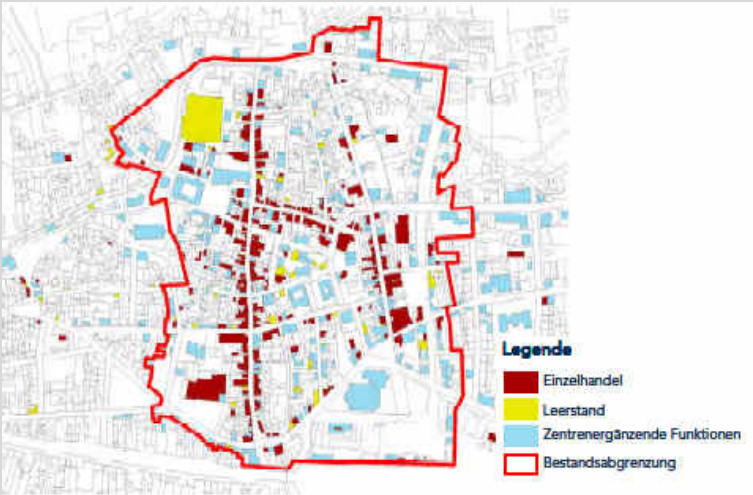
#### **4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße (EHK Neustadt 2012) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum

| ZVB Innenstadtzentrum                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stadtteil                                                                      | Kernstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausdehnung                                                                     | Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich im Bereich von Maximilianstraße/ Rittergartenstraße/ Bachgängel im Norden, Karl-Helfferich-Straße im Osten, den Bahngleisen und dem Hauptbahnhof im Süden und Hetzelstraße und Rathaus im Westen.                                         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Angebotsstruktur                                                               | Das Innenstadtzentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in nahezu allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Ein besonders breites Angebot ist im Bereich Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (zentrenergänzende Funktionen). |
| rel. Magnetbetriebe                                                            | LIDL (aktuell in der Neuaufstellung/Erweiterung), City-Markt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB ist über nördliche verlaufende B 38 und über südlichen verlaufende B 39 gut für den MIV erreichbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                                                           | Das Zentrum ist durch den Hauptbahnhof sowie den Busbahnhof und mehrere Bushaltestellen optimal an den ÖPNV angebunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                                                          | Der ZVB liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt von Neustadt a.d.W. in der historisch gewachsenen Altstadt.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Versorgungsfunktion                                                            | Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |

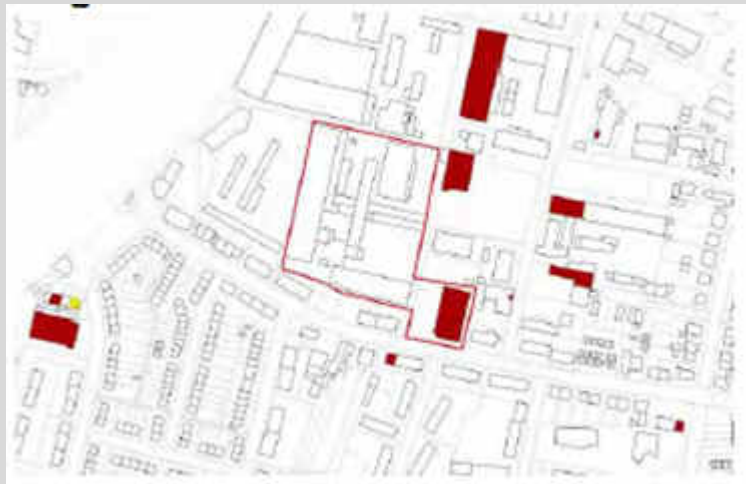
Quelle: Darstellung aktualisiert und ergänzt; Grundlage EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)

**Tabelle 6: Steckbrief VLMNV Martin-Luther-Straße**

| VLMNV Martin-Luther-Straße                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stadtteil                                                                      | Kernstadt                                                                                                                                                                                                                           |
| Ausdehnung                                                                     | Der Versorgungsbereich befindet sich östlich des Innenstadtzentrums und umfasst Gebiete westlich und östlich der Martin-Luther-Straße.                                                                                              |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des ZVB wird überwiegend durch die strukturprägenden Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel geprägt und weist dementsprechend einen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter auf. |
| Rel. Magnetbetriebe                                                            | ALDI, LiDL, REWE (Neuaufstellung/Erweiterung geplant), REWE-Getränkemarkt                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der Versorgungsbereich ist mit dem MIV gut über die Branchweilerhofstr. zu erreichen.                                                                                                                                               |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den westlich des ZVB liegenden S-Bahnhof Neustadt-Böbig sowie über die Bushaltestelle Richard-Wagner-Straße.                                                                                 |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Organisationsstruktur                                                          | Der Versorgungsbereich ist räumlich konzentriert an der Martin-Luther-Str. organisiert. Die Magnetbetriebe bilden dabei den Kern des Zentrums.                                                                                      |
| Versorgungsfunktion                                                            | Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.                                                                                                                                                                             |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                 |
| Quelle: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |

Quelle: Darstellung aktualisiert und ergänzt; Grundlage EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)

Tabelle 7: Steckbrief VLMNV IBAG

| VLMNV IBAG                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stadtteil                                                                      | Kernstadt                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausdehnung                                                                     | Der Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich Am Speyerbach und der Branchweilerhofstr./ Rosslaufstraße.                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des ZVB wird überwiegend durch die strukturprägenden Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren geprägt und weist dementsprechend einen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter auf. |
| Rel. Magnetbetriebe                                                            | EDEKA, PENNY.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der Versorgungsbereich ist mit dem MIV gut über die Branchweilerhofstr. zu erreichen.                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den westlich des ZVB liegenden S-Bahnhof Neustadt-Böbig.                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                                                          | Der Versorgungsbereich wird von der Branchweilerhofstraße, der Straße am Speyerbach und der Rosslaufstraße umschlossen und wird vorrangig durch die angesiedelten Fachmärkte geprägt.                                                                  |
| Versorgungsfunktion                                                            | Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.                                                                                                                                                                                                |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)</p>                                                                                                                 |

Quelle: Darstellung aktualisiert und ergänzt; Grundlage EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)

Tabelle 8: Steckbrief VLMNV Lachen-Speyerdorf

| VLMNV Lachen-Speyerdorf                                                        |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stadtteil                                                                      | Speyerdorf                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ausdehnung                                                                     | Der Versorgungsbereich liegt zwischen den Stadtteilen Lachen und Speyerdorf an der Haßlocher Straße bzw. der Flugplatzstraße.                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des ZVB wird durch den strukturprägenden Lebensmittel-discounter LiDL mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel geprägt und weist dementsprechend einen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter auf. |
| Rel. Magnetbetriebe                                                            | LiDL                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der Versorgungsbereich über die Haßlocher Str. und über die Flugplatzstraße gut für den MIV erreichbar.                                                                                                                                     |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Speyerdorf Wäscherei und Lachen Flugplatz.                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                                                          | Der Versorgungsbereich ist entlang der Haßlocher Straße bzw. der Flugplatzstraße organisiert.                                                                                                                                               |
| Versorgungsfunktion                                                            | Versorgungsfunktion für die Stadtteile Lachen und Speyerdorf.                                                                                                                                                                               |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)</p>                                                                                                      |

Quelle: Darstellung aktualisiert und ergänzt; Grundlage EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)

Tabelle 9: Steckbrief VLMNV Demeta

| VLMNV Demeta                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stadtteil                                                                      | Kernstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ausdehnung                                                                     | Der Versorgungsbereich befindet sich westlich des ZVB Innenstadt Neustadt und wird von der B 39, der Gipserstraße und der B 38 umschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Angebotsstruktur                                                               | Aktuell befinden sich keine Einzelhandelsnutzungen im VLMNV Demeta. In der EHK Neustadt 2012 wurde der VLMNV Demeta aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage als potenzieller Standort für Nahversorgungsvorhaben in der Kernstadt ausgewiesen. Zudem entspricht der Standort dem Entwicklungsziel 2 und den formulierten Zielstellungen und Handlungsprioritäten des Nahversorgungskonzepts der EHK Neustadt 2012. |
| rel. Magnetbetriebe                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der Versorgungsbereich ist über die B 39 und die B 38 gut für den MIV erreichbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Talpost und Steingleis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organisationsstruktur                                                          | Der ZVB umfasst einen Teilbereich des von der B 39, der Gipserstraße und der B 38 umschlossenen Gebiets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Versorgungsfunktion                                                            | Aktuell keine Versorgungsfunktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Quelle: Darstellung aktualisiert und ergänzt; Grundlage EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel)

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Im Hinblick auf den Planstandort und das Planvorhaben ist festzustellen: In Neustadt a. d. Weinstraße ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd vom jetzigen, städtebaulich nicht integrierten Standort, Speyerdorfer Straße 10, auf das ehemalige SULO-Gelände geplant. Auf dem SULO-Gelände sind neben der Ansiedlung des ALDI Süd zudem die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen, wodurch sich das Planvorhaben zukünftig an einem städtebaulich integrierten Standort befinden wird. Eine gute MIV und ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, der in der EHK Neustadt 2012 noch nicht für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen war. Mit der Realisierung der geplanten Wohneinheiten erfüllt der Vorhabenstandort als integrierter Standort aus fachgutachterlicher Sicht die Anforderungen, die im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt 2012 an die Ausweisung eines VLMNV gestellt werden. Demnach wäre eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als VLMNV aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich denkbar bzw. im Rahmen einer Fortschreibung der EHK anzustreben.
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. ethnische Supermärkte/Feinkost) und ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot wird durch einen Getränkemarkt (alldrink) arrondiert.
- Bezogen auf den Untersuchungsraum ergibt sich eine insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner. Im Segment der Lebensmitteldiscounter wird mit rd. 0,14 m<sup>2</sup> VKF/EW eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung ersichtlich (Bundesdurchschnitt rd. 0,15 m<sup>2</sup> VKF/EW).
- Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht - unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern - aktuell mit 35 % (Discount) zu 65 % (Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser) im Untersuchungsraum vom Bundesdurchschnitt ab<sup>19</sup>. Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil im LM-Discountsortiment leicht an, womit eine Annäherung an den Bundesdurchschnitt erfolgt.

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

- Im Untersuchungsraum ist insgesamt mit einer bis Ende 2021 positiven Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen (rd. + 7,3 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro).
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Acht der insgesamt 14 strukturprägenden Anbieter (ohne Planvorhaben, inkl. Getränkemarkt) sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter und insbesondere Lebensmitteldiscounter ergeben werden.

ENTWURF

## 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets nach Zonen haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften),
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung,
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in zwei Zonen unterteilen (Kerneinzugsgebiet, Erweitertes Einzugsgebiet).

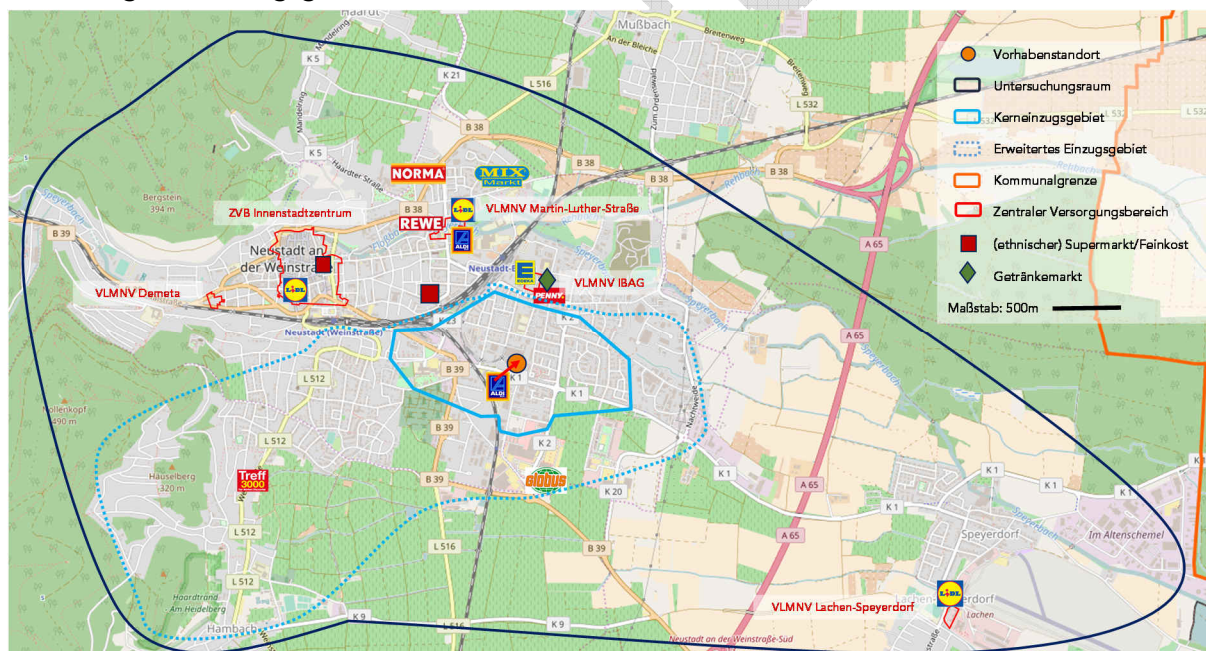
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie insbesondere die im Norden-Westen, Norden, Nord-Osten, Osten und Süd-Osten an das SULO-Gelände anschließenden Wohngebiete sowie die im Zuge des Planvorhabens realisierten Wohneinheiten im direkten Anschluss an das Planvorhaben. Darüber hinaus erstreckt sich das Kerneinzugsgebiet auf die

westlich und südlich an den Vorhabenstandort anschließenden gewerblich genutzten Gebiete. Das Kerneinzugsgebiet umfasst zudem die westlich des Vorhabenstandorts westlich der Bahntrasse und die östlich der Alfred-Kolping-Straße gelegenen Siedlungsbereiche, welche über die Speyerdorfer Straße an den Vorhabenstandort angebunden sind.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planvorhabens sowie der im Vergleich schlechteren Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums (Barriere Bahntrasse – Querungen PKW Arndstraße oder Schillerstraße) die westlich des Vorhabenstandorts gelegenen Siedlungsbereiche der Kernstadt sowie des Stadtteils Hambach und die östlich des Vorhabenstandorts befindlichen Siedlungsgebiete (nächstgelegener Lebensmittelmarkt). Begrenzt wird das erweiterte Einzugsgebiet im Norden insbesondere durch die ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum sowie in den VLMNV Martin-Luther-Straße und IBAG und im Süden durch das SB-Warenhaus Globus. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets nach Westen und Osten ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht anzunehmen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Naheinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

**Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2017; Abgrenzung ZVB: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel 2012) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort

wird die derzeitige Flächenproduktivität des ALDI Süd-Marktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd beträgt rd. 9.760 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 877 m<sup>2</sup> (Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017).
- Die im Untersuchungsraum liegenden Gebiete der Stadt Neustadt a. d. W. weisen ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 103; vgl. IfH 2017).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben durch Verlagerung). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes liegt (leicht) unterhalb der Verkaufsfläche aktueller Expansionskonzepte (z.B. Netto, ALDI, LiDL) und nur geringfügig über der durchschnittlichen Verkaufsfläche systemgleicher Wettbewerber im Untersuchungsraum (Ø-GVKF rd. 940 m<sup>2</sup>).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers ALDI Süd entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 9.760 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

### 5.3 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen eines Neubaus wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 300 m<sup>2</sup> VKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten VKF und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung bzw. ein Neubau u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen eines Neubaus zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch den Neubau mit Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.
- Die Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten sowie im Vergleich zu den systemgleichen Wettbewerbern im Untersuchungsraum als (deutlich) überdurchschnittlich einzuordnen.
- Im Untersuchungsraum ist insgesamt mit einer bis Ende 2021 positiven Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen (rd. + 7,3 % bzw. rd. 6,5 Mio. Euro). Im näheren Umfeld des Planvorhabens ist mit einem Bevölkerungsanstieg um 700 Einwohner zu rechnen (s. Kapitel 3.1).

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach dem Neubau mit Erweiterung eine geringfügig niedrigere Flächenproduktivität von rd. 9.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 9.760 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Dieser Wert entspricht der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Süd bei einer deutlich geringeren Verkaufsfläche von 877 m<sup>2</sup>.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens**

| Sortimentsbereich                                    | Bestand                                                    |                                 | nach Erweiterung                                           |                                 | Umsatz-<br>differenz<br>in Mio.<br>Euro p. a. * |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                      | Flächenpro-<br>duktivität<br>in Euro/m <sup>2</sup><br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. | Flächenpro-<br>duktivität<br>in Euro/m <sup>2</sup><br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. |                                                 |
| Nahrungs- und<br>Genussmittel                        | 9.760                                                      | 7,4                             | 9.500<br>-<br>9.760                                        | 9,5 - 9,8                       | + 2,1 - 2,3                                     |
| Drogeriewaren                                        |                                                            | 0,9                             |                                                            | ~ 1,2                           | + 0,3                                           |
| Sonstige Sortimente<br>(überwiegend<br>Aktionswaren) |                                                            | 0,9                             |                                                            | ~ 1,2                           | + 0,3                                           |
| <b>Gesamt *</b>                                      |                                                            | <b>9,3</b>                      | <b>-</b>                                                   | <b>11,9 - 12,2</b>              | <b>+ 2,6 - 2,9</b>                              |

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben nach Neubau und Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von 11,9 - 12,2 Mio. Euro prognostiziert.

Rund **9,5 - 9,8 Mio. Euro** werden hiervon auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ 2,1 - 2,3 Mio. Euro)**.

Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren (je + 0,3 Mio. Euro) sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insbesondere die sonstigen Sortimente teilen sich auf verschiedene Warengruppen auf, womit folglich pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Hinsichtlich der dargestellten Umsatzprognose des Planvorhabens ist zu berücksichtigen, dass die in Tabelle 10 dargestellten Umsatzwerte des Planvorhabens Streuumsätze (Umsätze, die außerhalb des Untersuchungsraumes generiert werden) und somit jene Umsatzanteile beinhalten, die für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes nicht umverteilungsrelevant sind. Darüber hinaus beinhalten die dargestellten Umsätze auch jene Umsatzanteile, welche durch die Bewohner des neu geplanten Wohngebiets im direkten Anschluss an das Planvorhaben generiert und auch nicht umverteilungsrelevant für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes werden. Die zulasten der Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes wirksam werdenden Umverteilungen stellen sich daher in allen Sortimentsbereichen geringer dar.

## 6 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der EHK Neustadt 2012 sowie den regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Neustadt an der Weinstraße?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der EHK Neustadt 2012 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Regionalplanung ein?

### 6.1 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Neustadt an der Weinstraße

In diesem Kapitel wird die räumliche, qualitative und quantitative Nahversorgungssituation in der Stadt Neustadt a. d. W. dargestellt und bewertet.

#### 6.1.1 Räumliche Nahversorgung

Der aktuelle Standort des Marktes verfügt über keine integrierte Wohnsiedlungslage, woraus eine relativ geringe Nahversorgungsbedeutung für den unmittelbaren Nahbereich resultiert. Im Zuge der geplanten Verlagerung würde sich die Nahversorgungsbedeutung signifikant erhöhen, da nach Realisierung ein direkter Bezug zu den im Norden-Westen, Norden, Nord-Osten, Osten und Süd-Osten des Vorhabenstandorts befindlichen Wohngebieten der Kernstadt Neustadts a. d. W. sowie zu den auf dem SULO-Gelände geplanten Wohneinheiten gegeben wäre. Das Planvorhaben befindet sich somit zukünftig an einem städtebaulich integrierten Standort.

#### 6.1.2 Qualitative Nahversorgung

In der Stadt Neustadt an der Weinstraße weicht das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) aktuell mit 32 % (Discount) zu 68 % (Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser) vom Bundesdurchschnitt<sup>20</sup> ab. Der Bestandsmarkt und auch perspektivisch das Planvorhaben sichern bzw. ergänzen folglich das discountierte Lebensmittelangebot in der

---

<sup>20</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2015. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

der Stadt Neustadt a. d. W. und tragen somit zur weiteren qualitativen Ausdifferenzierung des Branchenmix bei.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben (ALDI Süd) um einen Hard-Discounter<sup>21</sup> handelt. LiDL und PENNY unterscheiden sich somit zum Teil hinsichtlich der Ausrichtung sowie der Artikelanzahl vom Planvorhaben. Der Bestandsmarkt und auch perspektivisch das Planvorhaben ergänzt bzw. sichert folglich das discountierte Lebensmittelangebot im östlichen Kernstadtbereich in Neustadt a. d. W. und trägt somit heute und perspektivisch zur Ausdifferenzierung des Branchenmix bei.

### 6.1.3 Quantitative Nahversorgung

Der Bestandsmarkt ALDI Süd entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter. Die geplante Erweiterung (durch Verlagerung und Neubau) dient somit insbesondere einer mittel- bis langfristigen Sicherung des Marktes.

Bezogen auf das Stadtgebiet Neustadts an der Weinstraße ergibt sich eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner. Im Segment der Lebensmitteldiscounter wird mit rd. 0,14 m<sup>2</sup> VKF/EW eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung ersichtlich (Bundesdurchschnitt rd. 0,15 m<sup>2</sup> VKF/EW). Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens findet eine geringe Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im Stadtgebiet sowie eine Annäherung an die bundesdurchschnittliche Ausstattung im Segment der Lebensmitteldiscounter statt.

Auch vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzumverteilungen ist die relativ geringe Steigerung der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Stadtgebiet als angemessen zu bewerten. Dies gilt insbesondere, da es sich um eine marktadäquate Verkaufsflächenanpassung (mit Verlagerung) handelt und nicht um eine Neuansiedlung. Zudem wird der ALDI Süd-Markt in eine zentralere Lage mit deutlich höheren wohnortnahen Bezug verlagert.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (vgl. Kapitel 4.4) sowie der erwarteten Kaufkraftzuwächse durch den Wohnungsneubau

---

<sup>21</sup> Es kann zwischen Hard-Discountern wie ALDI bzw. NORMA und den Soft- bzw. Markendiscountern wie LiDL, NETTO oder PENNY unterschieden werden. Hard-Discounter führen eine geringere Artikelanzahl und weisen einen höheren Anteil an Eigenmarken auf.

werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die hier untersuchungsrelevanten Bestandteile des Planvorhabens insgesamt abgemildert.

Es ist davon auszugehen, dass die durch Realisierung der Wohnbaupotenziale im Nahbereich des Planvorhabens entstehenden Kaufkraftzuwächse nicht nur den Bestandsstrukturen zu Gute kommen, sondern in Teilen auch von dem Planvorhaben (im Sinne der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens) gebunden werden. Die Kaufkraftzuwächse der Wohnbaupotenziale (insgesamt rd. 1,7 Mio. Euro im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) werden daher anteilig vom Vorhabenumsatz (vgl. Kapitel 5.2) des Planvorhabens abgezogen.

Hinsichtlich des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel wird von den folgenden Kaufkraftanteilen (der zusätzlichen Kaufkraft aus den Wohnbaupotenzialen im Nahbereich) ausgegangen, die auf das Planvorhaben bzw. die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum entfallen:

- Aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsbedeutung des Sortimentsbereichs sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen des Untersuchungsraumes wird von einer perspektivischen Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben von 23 % ausgegangen (0,3 Mio. Euro).
- 77 % der Kaufkraft entfallen somit auf die weiteren Bestandsstrukturen des Untersuchungsraumes, Bestandsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes (z.B. Feinkost, Spezialitätenfachgeschäfte) bzw. auf den Onlinehandel.

Der verbleibende Vorhabenumsatz wird den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Mobilitätsaspekte, Zufallseinkäufe sowie Versorgungseinkäufe von Bewohnern außerhalb des Untersuchungsraumes führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen werden in den folgenden Tabellen dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung wird der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

**Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

| Kom-mune                                                                               | Lage-detail                             | Bestand                      |                     |       | Prognose 2021            |                     |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------|--------------------------|---------------------|-------|
|                                                                                        |                                         | Umsätze                      | Umsatzumverteilung* |       | perspek-tivische Umsätze | Umsatzumverteilung* |       |
|                                                                                        |                                         | in Mio. Euro                 | in Mio. Euro        | in %  | in Mio. Euro             | in Mio. Euro        | in %  |
| Neustadt an der Wein-straße                                                            | Innen-stadt-zentrum Neustadt a. d. W.** | 22,5                         | ~ 0,3               | ~ 1   | 23,9                     | *****               | ***** |
|                                                                                        | VLMNV Martin-Luther-Straße**            | 21,2                         | 0,6 - 0,7           | ~ 3   | 22,6                     | *****               | ***** |
|                                                                                        | VLMNV IBAG                              | 9,4                          | 0,5 - 0,6           | 5 - 6 | 10,0                     | *****               | ***** |
|                                                                                        | VLMNV Lachen-Speyer-dorf                | 5,1                          | 0,1 - 0,2           | ~ 3   | 5,4                      | *****               | ***** |
|                                                                                        | VLMNV Demeta                            | ****                         | ****                | ****  | ****                     | ****                | ****  |
|                                                                                        | Sonstige Lagen***                       | 68,3                         | ~ 0,5               | ~ 1   | 65,0                     | *****               | ***** |
| Zwischensummen                                                                         |                                         | 126,4                        | 2,0 - 2,2           | -     | 134,7                    | *****               | -     |
| Für die Bestandsstruk-turen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz |                                         | Wohnbaupotenziale (anteilig) |                     |       | ~ 0,3                    |                     |       |
|                                                                                        |                                         | „Streuum-satz“               | ~ 0,1               |       |                          |                     |       |
| Gesamt                                                                                 |                                         | -                            | 2,1 - 2,3           | -     | -                        | *****               | -     |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (vgl. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

\* Umsatzumverteilung ohne den umverteilungsneutralen Vorhabenumsatz;

\*\* inkl. Berücksichtigung der aktuell erfolgenden bzw. geplanten Erweiterungen des LiDL und REWE-Marktes;

\*\*\* inklusive Bestandsmarkt ALDI Süd; aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des Bestandsmarktes entfallen auf diesen keine Umsatzumverteilungen;

\*\*\*\* keine untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\*\*\*\* empirisch nicht valide darstellbar oder Umsatzplus.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,1 - 2,3 Mio. Euro, davon rd. 2,0 - 2,2 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2021 sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Lagen des Untersuchungsraumes Umsatzumverteilungen in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus zu Lasten zu erwarten.

## 6.3 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße**

Vom Planvorhaben gehen – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) auf das **Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.** aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den VLMNV Martin-Luther-Straße**

Durch das Planvorhaben werden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert, die auf den **VLMNV Martin-Luther-Straße** entfallen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **VLMNV Martin-Luther-Straße** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den VLMNV IBAG**

Durch das Planvorhaben werden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) induziert, die auf den **VLMNV IBAG** entfallen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im **VLMNV IBAG** angesiedelten strukturprägenden Betriebe in unterschiedlichem Maße (Höhe der Umverteilungen) von den Umverteilungen tangiert sind. Einige Betriebe weisen aufgrund der positiven Kaufkraftentwicklung in Summe, d.h. unter Berücksichtigung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen, ein Umsatzplus auf. Andere strukturprägende Betriebe werden trotz der positiven Kaufkraftentwicklung von empirisch nachweisbaren Umverteilungen tangiert. Diese werden nachfolgend tiefergehend betrachtet.

Trotz einer positiven Kaufkraftentwicklung ist der am Standortbereich VLMNV IBAG angesiedelte systemgleiche Lebensmittelanbieter PENNY von gewissen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen tangiert (deutlich unter 10 %). Obwohl der PENNY-Markt eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächenausstattung/Aufstellung aufweist, weist der Lebensmitteldiscounter eine städtebaulich integrierte Lage sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV und den ÖPNV auf. Darüber hinaus profitiert der Markt insbesondere von seiner Lage bzw. Funktion als einziger Soft-Discounter<sup>22</sup> im östlichen Kernstadtgebiet sowie von den Kopplungsbeziehungen mit den weiteren am Standort angesiedelten Betrieben EDEKA-Supermarkt und dm-Drogeriefachmarkt sowie dem in der Rosslaufstraße befindlichen Getränkefachmarkt. Aus den vorgenannten Gründen wird der PENNY-Markt unter Berücksichtigung der betriebstypologischen Ausrichtung (Soft-Discounter) nach Berechnungen von Stadt + Handel nach Realisierung des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen, die den wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **VLMNV IBAG** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den VLMNV Lachen-Speyerdorf

Vom Planvorhaben gehen – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4) auf den **VLMNV Lachen-Speyerdorf** aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **VLMNV Lachen-Speyerdorf** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

<sup>22</sup> Es kann zwischen Hard-Discountern wie ALDI bzw. NORMA und den Soft- bzw. Markendiscountern wie LiDL, NETTO oder PENNY unterschieden werden. Hard-Discounter führen eine geringere Artikelanzahl und weisen einen höheren Anteil an Eigenmarken auf.

## Auswirkungen auf den VLMNV Demeta

Im VLMNV Demeta bestehen aktuell keine untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen. Auf den **VLMNV Demeta** entfallende Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Lage des VLMNV Demeta im westlichen Kernstadtgebiet Neustadts an der Weinstraße bzw. der großen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des VLMNV Demeta ebenfalls nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **VLMNV Demeta** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Neustadt an der Weinstraße

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Neustadts an der Weinstraße**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe oder ein Umsatzplus (im Zuge der positiven Kaufkraftentwicklung, vgl. Kapitel 4.4).

Städtebaulich negative Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die **integrierte Nahversorgung in Neustadt an der Weinstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die **integrierte Nahversorgung in Neustadt an der Weinstraße** sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

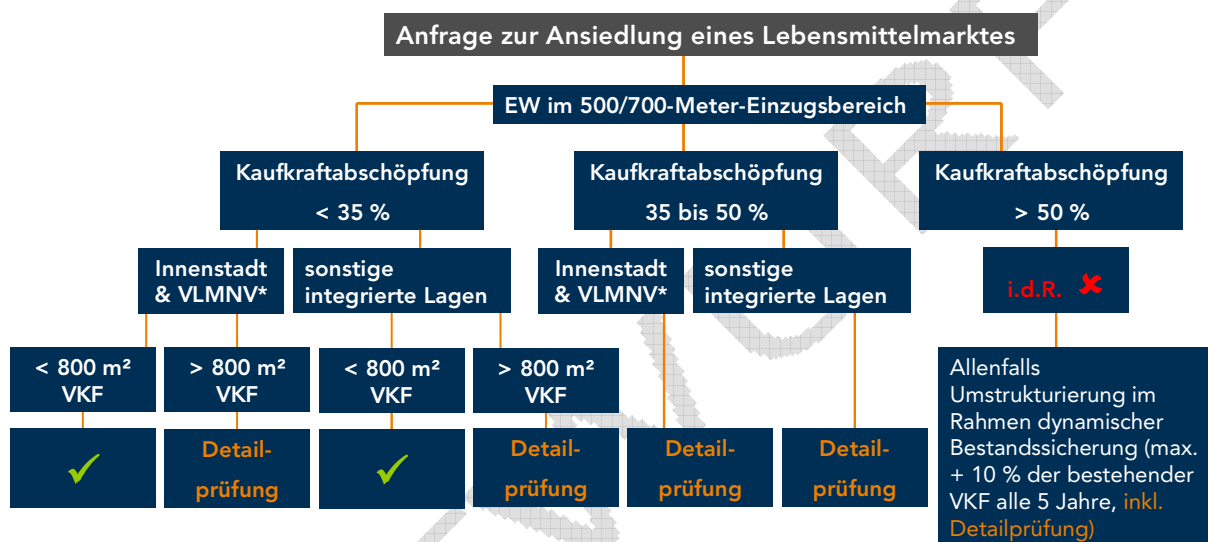
## 6.4 Kommunale Einordnung der Vorhaben – Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

*„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 2012 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.“ (EHK Neustadt 2012).*

Die Prüfung, ob das Vorhaben (Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd auf das SULO-Gelände) eine überwiegende Nahversorgungsfunktion erfüllt, kann anhand des in der EHK Neustadt 2012 festgelegten Prüfschemas innerhalb des Leitsatzes II, durchgeführt werden.

**Abbildung 5: Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße (nach EHK Neustadt 2012)**



Quelle: EHK Neustadt 2012, S. 159.

## Einordnung des Standortbereichs des Planvorhabens

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, der in der EHK Neustadt 2012 noch nicht für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen war. Mit der Realisierung der geplanten Wohneinheiten erfüllt der Vorhabenstandort als integrierter Standort aus fachgutachterlicher Sicht die Anforderungen, die im Rahmen der Erstellung der EHK Neustadt 2012 an die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung gestellt werden. Demnach wäre eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als VLMNV aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich denkbar bzw. im Rahmen eine Fortschreibung der EHK anzustreben.

**Der Standort des Planvorhabens ist nach der EHK Neustadt 2012 nicht als VLMNV ausgewiesen, erfüllt als integrierter Standort aus fachgutachterlicher Sicht jedoch die Anforderungen zur Ausweisung eines VLMNV.**

## Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung beiträgt und demnach bereits unter Nahversorgungsgesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt. Hierfür wird der Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Nach der EHK Neustadt 2012 ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einem Radius von 500 - 700 m bzw. entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden.

Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 - 50 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (u. a. EHK Neustadt 2012 und § 11 Abs. 3 BauNVO). Dieser Schwellenwert ist aus fachlicher Sicht nicht als Demarkationswert zu verstehen.

Zur Herleitung der Nahversorgungsbedeutung ist in der folgenden Abbildung der Nahbereich des Planvorhabens (gleichzeitig Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, vgl. Kapitel 5.1) dargestellt.

Grundlage des standortbezogenen Nahbereichs ist der rd. 500 - 700 m fußläufige Bereich<sup>23</sup>. Angrenzende Siedlungsbereiche ohne eine eigene umfassende Nahversorgung und mit einem Bezug zum Planvorhaben werden – unter Berücksichtigung alternativer systemgleicher Wettbewerbsstandorte – in den Nahbereich einbezogen. Bei der Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens sind daher u. a. die Siedlungsbereiche nord-westlich, nördlich und nord-östlich des Vorhabenstandortes zu berücksichtigen, da diese zwar in Teilen durch den discountorientierten Lebensmittelmarkt PENNY versorgt werden, dieser aber als Soft-Discounter über ein von dem Planvorhaben abweichendes Warensortiment verfügt und zudem eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächenausstattung/Aufstellung aufweist. Beachtet werden zudem die östlich, südöstlich und südlich des Planvorhabens gelegenen Siedlungsbereiche. Die westlich der Bahnlinie (westlich des Planvorhabens) sowie die östlich der Alfred-Kolping-Straße befindlichen Siedlungsbereiche sind ebenfalls dem Naheinzugsgebiet zuzurechnen, da das Planvorhaben für diese den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt.

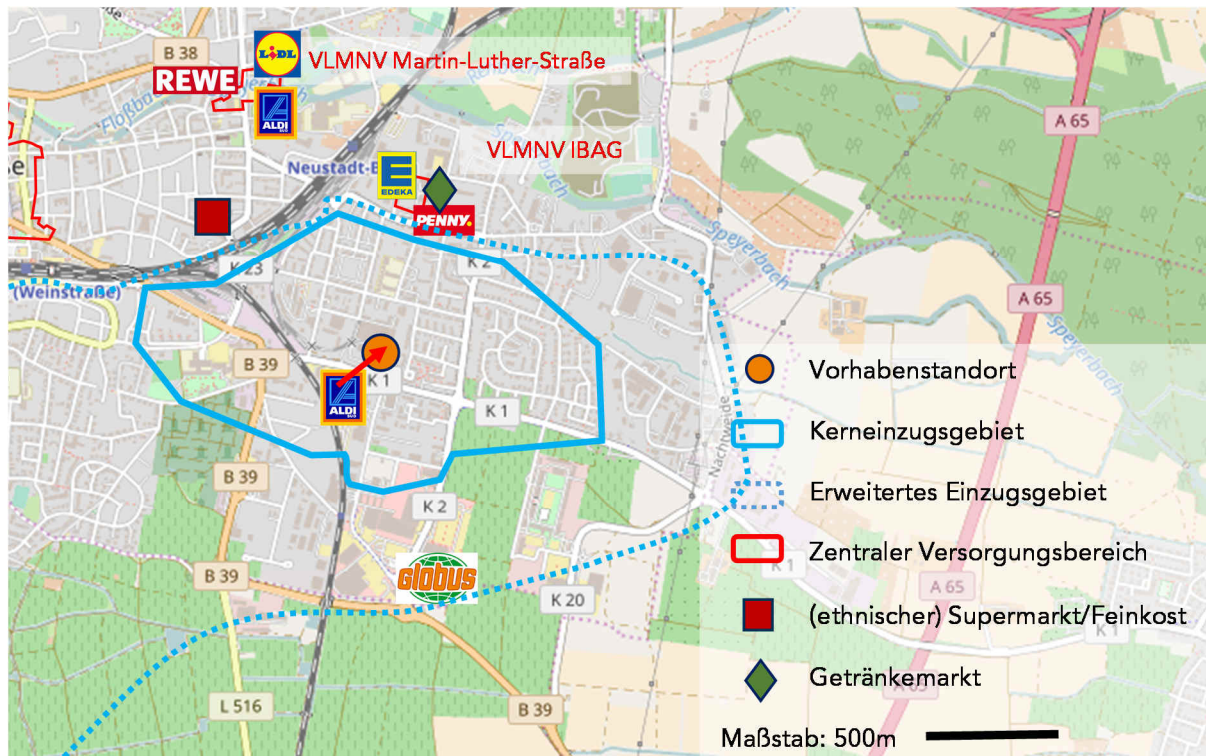
---

<sup>23</sup> Nach der EHK Neustadt 2012 wird eine Luftlinienentfernung von 500 m als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht. (vgl. EHK Neustadt 2012).

Aufgrund des eng gefassten Nahbereiches (unter 1.000 m fußläufig) sowie der Wettbewerbssituation wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 50 % als angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ergibt sich die in Abbildung 6 dargestellte Abgrenzung.

**Abbildung 6: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2017; Abgrenzung ZVB: EHK Neustadt 2012 (Stadt + Handel 2012) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Basis der Nahbereichsabgrenzung erfolgten die Ermittlung der Einwohnerzahlen sowie eine Berechnung des Kaufkraftpotenzials für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der oben genannten als situativ angemessen erachteten Kaufkraftabschöpfungsquote. In der nachfolgenden Tabelle wird die im abgeleiteten Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment des Planvorhabens) für das Jahr 2021 dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt. Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

**Tabelle 12: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens**

| Parameter                                              | Nahbereich |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Einwohner (Zuwachs durch Wohnbaupotenziale einbezogen) | 7.240      |
| Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro      | 19,4       |
| Umsatz (Planvorhaben) in Mio. Euro                     | 9,5 - 9,8  |
| Rechnerische Kaufkraftabschöpfung                      | 49 - 50 %  |

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017, Einwohnerzahlen Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017); Umsatzprognose: vgl. Kapitel 5.2; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 49 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird.

Durch das Vorhaben werden demnach die Schwellenwerte, welche zur Bewertung der Nahversorgungsrelevanz von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen im Konzept angeführt werden eingehalten. Es gilt hierbei zudem zu beachten,

- dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Verlagerung vom jetzigen, städtebaulich nicht integrierten Standort (Speyerdorfer Straße 10) auf einen zukünftig städtebaulich integrierten Standort auf dem SULO-Gelände handelt und eine Nachnutzung des Altstandorts durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden soll.
- dass es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort handelt, welcher aus fachgutachterlicher Sicht die Anforderungen zur Ausweisung eines VLMNV erfüllt.
- dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung der Bestandsbetrieb modern und zukunftsfähig aufgestellt wird, sodass eine Sicherung der Nahversorgung in der östlichen Kernstadt erfolgt.
- dass das Planvorhaben zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung beiträgt (vgl. Kapitel 6.1).
- dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Neustadt an der Weinstraße durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (vgl. Kapitel 6.3).

**Das Planvorhaben dient mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von 49 - 50 % überwiegend der Nahversorgung und ist insbesondere unter Berücksichtigung der Verlagerung des Bestandsbetriebs von einem nicht integrierten an einen integrierten**

Standort sowie der räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung durch das Planvorhaben als kongruent zu den Zielstellungen der EHK Neustadt 2012 zu beurteilen.

## 6.5 Einordnung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Die Kongruenz des Erweiterungsvorhabens ist hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.7 Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) zu prüfen:

### **Z 1.7.2.2 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden<sup>24</sup> 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.*

Bezüglich Z 1.7.2.2 ist folgendes festzuhalten:

- Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße geplant und weist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> auf.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.1.2 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.*

Bezüglich Z 1.7.2.3 ist folgendes festzuhalten:

<sup>24</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

- Wie in Kapitel 5.1 ersichtlich, wird durch die Erweiterungsvorhaben der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.3 Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### **Z 1.7.2.4 Beeinträchtungsverbot**

*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.*

Bezüglich Z 1.7.2.4 ist folgendes festzuhalten:

- In den Kapiteln 6.2 und 6.3 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Beeinträchtungsverbots.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben - unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale - 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 Planvorhaben ist 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.*

Bezüglich Z 1.7.2.5 ist folgendes festzuhalten:

- Der Standort des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens befindet sich nach Realisierung der geplanten Wohneinheiten auf dem SULO-Gelände in städtebaulich integrierter Lage und erfüllt zudem die Anforderungen der EHK Neustadt 2012 zur Ausweisung eines VLMNV.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.5 Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

### **Z 1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit**

*Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.*

Da das Planvorhaben kongruent zu den Zielen Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 ist, ist es vollumfänglich kongruent zu Z 1.7.2.1 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.*

Bezüglich Z 1.7.3.1 ist folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Standort des Planvorhabens ist nicht als *Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte* ausgewiesen. Das Vorhaben ist jedoch mit einem Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 90 % der Gesamtverkaufsflächen) als *Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen*, zu klassifizieren. Zudem trägt das Vorhaben zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung sowie zu einer Sicherung der Nahversorgung in der östlichen Kernstadt bei.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und erfüllt die Anforderungen der EHK Neustadt 2012 zur Ausweisung eines VLMNV.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Ortskerne in Neustadt an der Weinstraße noch die anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden; auch die die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in Neustadt an der Weinstraße noch in anderen zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Neustadt a. d. Weinstraße ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd vom jetzigen, städtebaulich nicht integrierten Standort, Speyerdorfer Straße 10, auf das ehemalige SULO-Gelände geplant. Auf dem SULO-Gelände sind neben der Ansiedlung des ALDI Süd zudem die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Durch die Realisierung der Wohneinheiten wird sich das Planvorhaben somit an einen zukünftig städtebaulich integrierten Standort befinden. Im Rahmen der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des ALDI Süd von derzeit 950 m<sup>2</sup> VKF auf 1.250 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden. Am Altstandort soll die Nachnutzung durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die Konformität zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gegeben ist. Auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt ist zu berücksichtigen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten in diesem Zusammenhang folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung in der Stadt Neustadt a. d. W.**

- Durch die Verlagerung und Erweiterung des Planvorhabens würde sich die Nahversorgungsbedeutung signifikant erhöhen, da nach Realisierung ein direkter Bezug zu den im Norden-Westen, Norden, Nord-Osten, Osten und Süd-Osten des Vorhabenstandorts befindlichen Wohngebieten der Kernstadt Neustadts a. d. W. sowie zu den auf dem SULO-Gelände geplanten Wohneinheiten gegeben wäre.
- Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens findet eine geringe Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im Stadtgebiet sowie eine quantitative Annäherung an die bundesdurchschnittliche Ausstattung im Segment der Lebensmitteldiscounter statt.
- Die geplante Erweiterung (durch Verlagerung und Neubau) dient insbesondere einem langfristigen Fortbetrieb des Marktes. Das Planvorhaben trägt zur weiteren qualitativen Ausdifferenzierung des Branchenmix bei.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum (Neustadt an der Weinstraße) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3).

## Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Standort des Planvorhabens ist nach der EHK Neustadt 2012 nicht als VLMNV ausgewiesen, erfüllt als integrierter Standort aus fachgutachterlicher Sicht jedoch die Anforderungen zur Ausweisung eines VLMNV.
- Das Planvorhaben dient mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von 49 - 50 % überwiegend der Nahversorgung und ist insbesondere unter Berücksichtigung der Verlagerung des Bestandsbetriebs von einem nicht integrierten an einen integrierten Standort sowie der räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung durch das Planvorhaben als kongruent zu den Zielstellungen der EHK Neustadt 2012 zu beurteilen.

## Einordnung gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar.

- Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben kongruent zum Zentralitätsgebot, zum Kongruenzgebot, zum Integrationsgebot und zum Beeinträchtigungsverbot ist. Zudem werden die Ziele raumordnerische Verträglichkeit und zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte erfüllt. Das Planvorhaben ist somit kongruent zu den Zielstellungen des **Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar**.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den regionalplanerischen Zielstellungen und den Vorgaben der EHK Neustadt 2012 und trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung (insbesondere im discountierten Lebensmittelsegment) in Neustadt an der Weinstraße bei. Das Planvorhaben dient einer mittel- bis langfristigen Sicherung des Betriebes.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

|              |                                                                                                                                                               |    |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: | Mikrostandort des Planvorhabens _____                                                                                                                         | 9  |
| Abbildung 2: | Lage in der Region _____                                                                                                                                      | 11 |
| Abbildung 3: | Untersuchungsraum _____                                                                                                                                       | 13 |
| Abbildung 4: | Einzugsgebiet des Planvorhabens _____                                                                                                                         | 28 |
| Abbildung 5: | Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von<br>Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Neustadt an der<br>Weinstraße (nach EHK Neustadt 2012) _____ | 39 |
| Abbildung 6: | Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens _____                                                                                                          | 41 |

### Tabellenverzeichnis

|             |                                                                                    |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1:  | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____                             | 10 |
| Tabelle 2:  | Die Bevölkerungsverteilung in Neustadt an der Weinstraße _____                     | 12 |
| Tabelle 3:  | Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im<br>Untersuchungsraum _____ | 16 |
| Tabelle 4:  | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (NuG) im Untersuchungsraum _____                  | 17 |
| Tabelle 5:  | Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum _____                                             | 20 |
| Tabelle 6:  | Steckbrief VLMNV Martin-Luther-Straße _____                                        | 21 |
| Tabelle 7:  | Steckbrief VLMNV IBAG _____                                                        | 22 |
| Tabelle 8:  | Steckbrief VLMNV Lachen-Speyerdorf _____                                           | 23 |
| Tabelle 9:  | Steckbrief VLMNV Demeta _____                                                      | 24 |
| Tabelle 10: | Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____                  | 30 |
| Tabelle 11: | Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und<br>Genussmittel _____      | 35 |
| Tabelle 12: | Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des<br>Planvorhabens _____        | 42 |

## Literatur und sonstige Quellen

EHI (2017): Handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

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

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

Stadt Neustadt an der Weinstraße (2017): Bevölkerungsstatistik, Stand 18.07.2017, Neustadt an der Weinstraße und Einwohnerzahlen der geplanten Wohngebietsentwicklung auf dem SULO-Gelände

## Sonstige Quellen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.

Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz (2017): Bevölkerungsvorausberechnung und Einwohnerzahlen der Stadt Neustadt an der Weinstraße