

Gut-^{05/2020} achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in
Neustadt a. d. W., Hambach,
Diedesfelder Weg,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

WGD Immobilien GmbH

Rheinstraße 27

64286 Darmstadt

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

M. Sc. Lena Dehof

Dortmund/Karlsruhe, 08. Mai 2020

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	6
3	Beschreibung des Planvorhabens	10
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Makrostandort	14
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	15
4.3	Angebotsanalyse	17
4.4	Nachfrageanalyse	19
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	29
5	Marktposition des Planvorhabens	31
5.1	Einzugsgebiet	31
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	33
6	Auswirkungsanalyse	37
6.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. d. W. 2020	37
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in der Stadt Neustadt a. d. W.	40
6.4	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in den Umlandkommunen	44
6.5	Einordnung in die Landes und regionalplanerischen Zielstellungen	46
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	51

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustadt an der Weinstraße¹ ist im Ortsteil Hambach die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Diedesfelder Weg, südlich des Schwimmbades und westlich der Feuerwehr geplant. Im Zuge dessen ist die Ansiedlung mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu max. 1.700 m² (zzgl. eines Bäckers mit 30 m² VKF und 70 m² Gastronomiefläche) projektiert.

Die aktuelle Planung sieht die Ansiedlung des Vorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² (inkl. Bäckerei) vor. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird im Folgendem das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² (zzgl. eines Bäckers mit 30 m² VKF und 70 m² Gastronomiefläche) geprüft und bewertet. Sollte sich das Vorhaben in dieser Dimension als verträglich i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen, ist auch die Verträglichkeit des kleineren, aktuell geplanten Vorhabens mit 1.600 m² Verkaufsfläche gegeben.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Konformität des Planvorhabens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt² a. d. W. sowie zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans IV Rheinland-Pfalz 2008³ gegeben ist.

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

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

¹ Im Folgenden als Neustadt a. d. W. abgekürzt.

² Das EHK Neustadt aus dem Jahr 2011 (Stadt + Handel, Karlsruhe) wird aktuell durch Stadt + Handel fortgeschrieben. Nach bereits erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Neustadt, liegt das EHK als konzeptioneller Entwurf vor. Auf diesen wird im Folgenden Bezug genommen. Das Einzelhandelskonzept wird im Folgenden abgekürzt als EHK Neustadt 2020.

³ Im Folgenden LEP IV RLP 2008.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Einzugsgebiet.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung des Planvorhabens in die Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. 2020,
- Einordnung des Planvorhabens in die Ziele und Grundsätze des LEP IV RLP 2008. Hierbei ist speziell zu prüfen, ob das Planvorhaben den Vorgaben gemäß Ziel 57 (Zentralitätsgebot) und Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP RLP entspricht und dem Nichtbeeinträchtigungsverbot (Ziel 60 LEP RLP) nicht entgegensteht.

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

- Daten und Bewertungen des EHK Neustadt a. d. W. 2020,
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt,
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung (07/2019).

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. 2020 wurden durch Stadt + Handel (07/2019) die Einzelhandelsbestandsdaten aller Sortimentsbereiche (Vollerhebung) im gesamten Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. d. W. erfasst und aktualisiert. Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens konnte Stadt + Handel auf weitere Daten im Untersuchungsraum, wie bspw. die der Verbandsgemeinde Edenkoben zurückgreifen, welche für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Edenkoben⁴ Anwendung fanden. Die Erhebungen erfolgten durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.). Für die restlichen Kommunen des Untersuchungsraums erfolgte die Bestandserhebung wie folgt

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe im Haupt- und Nebensortiment.
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe im Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)⁵.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁶

⁴ Das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben wird aktuell durch Stadt + Handel erstellt. Nach bereits erfolgten Abstimmungen mit der Verbandsgemeinde und den Trägern öffentlicher Belange, liegt das EHK als konzeptioneller Entwurf vor. Das Einzelhandelskonzept wird im Folgenden abgekürzt als EHK VG Edenkoben 2020.

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben 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. Die nicht erfassten kleinteiligen Angebotsstrukturen der ZVB stehen im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im sehr begrenzten Wettbewerb, daher wurden diese Bestandsstrukturen der ZVB i. S. d. gewählten Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

⁶ Enthält die Einzelsortimente Getränke, Back-/Konditoreiwaren, Fisch-/Fleisch-/Metzgereiwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren. Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusammengefasst.

(= innenstadt- wie auch nahversorgungsrelevant gem. „Neustadter Sortimentsliste“, vgl. EHK Neustadt a. d. W. 2020) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung Planvorhaben

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf den Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die vorliegenden zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaurechtliche und landesplanerisch ein Schutzgut i. S. des BauGB, der BauNVO und des LEP IV RLP 2008.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche 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

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

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.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungswerte 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).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige 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 i. S. eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁸ 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.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten EDEKA Supermarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer vollen Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Um die Konformität mit den errechneten Werten des EHK Neustadt a. d. W. 2020 zu wahren, wird im weiteren Verlauf mit Prognosewerten bis zum Jahr 2025 gerechnet. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen⁹. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz eine im Durchschnitt leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1)¹⁰.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 5,1 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

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

¹⁰ Eigene Berechnung Stadt + Handel auf Basis „Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2019.“

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung des Planvorhabens

In Neustadt an der Weinstraße ist im Ortsteil Hambach die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Diedesfelder Weg, südlich des Schwimmbades und westlich der Feuerwehr geplant. Im Zuge dessen ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu max. 1.700 m² projektiert. Zusätzlich ist eine Bäckerei mit insgesamt 100 m² geplant, wovon 30 m² der Verkaufsfläche und 70 m² der Gastronomiefläche zugerechnet werden. Hierdurch ergibt sich eine geplante Gesamtverkaufsfläche von 1.730 m² (vgl. Tabelle 1).

3.1 MIKROSTANDORT

Der in Rede stehende Vorhabenstandort für den geplanten EDEKA-Markt befindet sich aktuell im südöstlichen Bereich des Ortsteils Hambach in der Stadt Neustadt a. d. W. Nach Vorlage des EHK Neustadt a. d. W. 2020 wird der Standort nach Beschluss des EHK als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung¹² ausgewiesen, sodass das Planvorhaben bzw. dessen Standort bereits konzeptionell berücksichtigt wird.

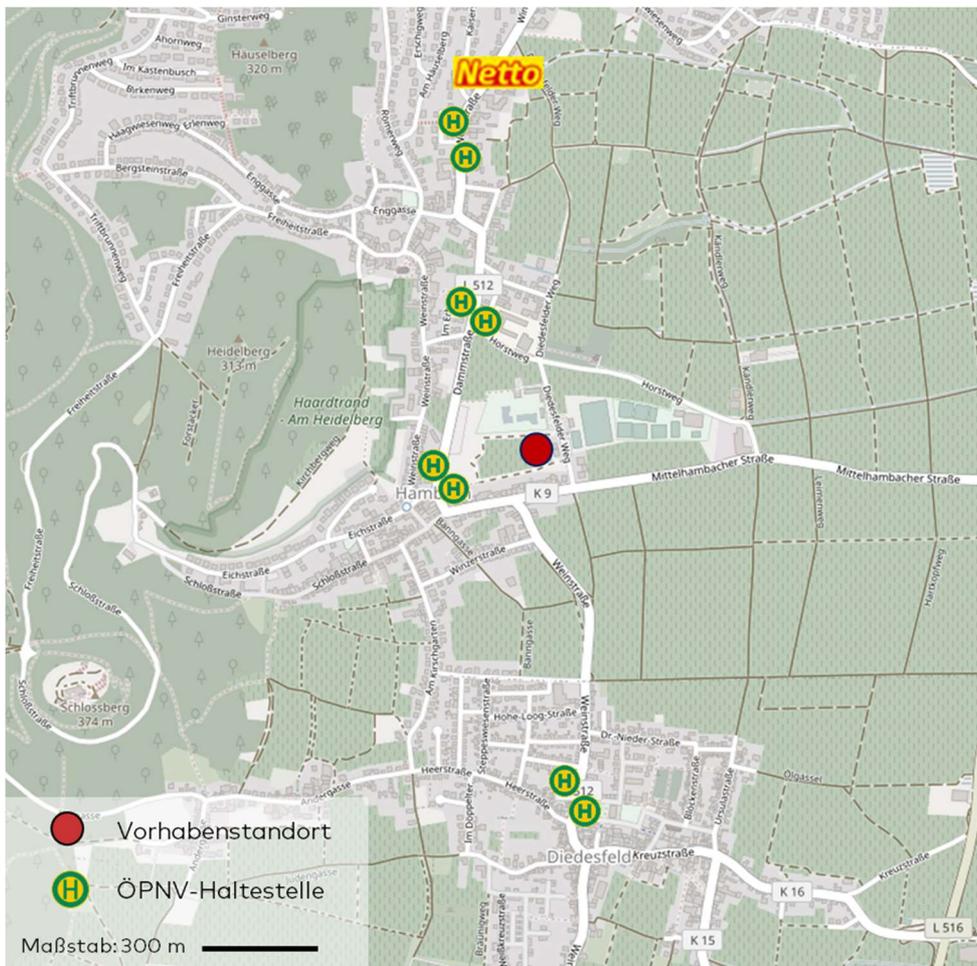
Dem Planvorhaben kommt eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hambach sowie den südlich angrenzenden Ortsteil Diedesfeld zu (vgl. EHK Neustadt a. d. W. 2020, Kapitel 6.2.3). Bereits im letzten Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. d. W. aus dem Jahr 2011 wurde nach einem Standort im Bereich der Ortsteile Hambach und Diedesfeld gesucht, um die deutlich unterdurchschnittliche Nahversorgungssituation für die beiden Ortsteile zu verbessern. Zu diesem Zeitpunkt konnten allerdings keine geeigneten Potenzialstandorte identifiziert werden.

Mit Ausnahme des Marktes NETTO-City im Norden von Hambach sind in beiden Ortsteilen keine weiteren strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Betriebe angesiedelt.

Der Vorhabenstandort grenzt im Norden an das örtliche Schwimmbad und im Osten an das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Neustadt Süd. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem der örtliche Sportplatz. Weiter südlich schließt überwiegend Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Dieser Bereich liegt direkt an der Weinstraße bzw. Mittelhambacher Straße, wodurch eine gute Erreichbarkeit sowohl aus Hambach als auch aus Diedesfeld gegeben ist.

¹² im Folgenden als VBLMNV abgekürzt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2019.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Damm- bzw. Weinstraße, welche durch den gesamten Ortsteil Hambach in Nord-Süd-Richtung verläuft und weiter in Richtung Diedesfeld führt.

Die Weinstraße verbindet den Ortsteil Hambach mit dem südlich gelegenen Ortsteil Diedesfeld und in nördlicher Richtung mit dem Zentrum der Stadt Neustadt a. d. W. Im Kreuzungsbereich zwischen Hambach und Diedesfeld mündet die Weinstraße in die Mittelhambacher Straße, welche eine Verbindung an die östlich verlaufende L 516 und im weiteren Verlauf an die B 39 ermöglicht. Über die B 39 besteht in Richtung Norden zudem Anschluss an den östlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Neustadt a. d. W. und in Richtung Süden an die angrenzenden Verbandsgemeinden Maikammer/Kirrweiler/St. Martin und Edenkoben. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltestpunkt „Hambach, Mittelhambach“ (Kreuzungsbereich Damm- und Weinstraße), welcher rd. 450 m westlich des Vorhabenstandortes verortet ist. Über die in regelmäßigen Abständen verkehrende Buslinie besteht Anschluss an das Gebiet der Ortsteile Hambach und Diedesfeld, das Zentrum von Neustadt a. d. W. und an die benachbarten Kommunen bis hin zum Mittelzentrum Landau im Süden. Die

Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist damit ebenfalls als gut zu bewerten. Daneben ist durch das bestehende Wegenetz auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus den beiden Ortsteilen an den Vorhabenstandort gegeben.

Das nördlich vom Vorhabenstandort verortete Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W. (rd. 2.500 m fußläufige Entfernung – südlicher Randbereich des ZVB) stellt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der nordwestlich im Ortsteil Hambach verortete Lebensmitteldiscounter NETTO-City sowie das SB-Warenhaus Globus am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum in rd. 3,3 km nordöstlicher Entfernung. Arrondiert wird das Nahversorgungsangebot in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die nächstgelegenen systemgleichen strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in je rd. 5 km Entfernung am Bestandsstandort Nahversorgung IBAG-Gelände (EDEKA) und in der Ortsgemeinde Maikammer (Wasgau).

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.360
Drogeriewaren	10	170
Sonstige Sortimente	10	170
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel		30
<i>Gastronomiefläche*</i>		70
Nahrungs- und Genussmittel (gesamt)		1.390
VKF GESAMT	100	1.730

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

* Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehr-bereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche.

Für das Planvorhaben ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.730 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit insgesamt 1.390 m² projiziert, wovon 30 m² auf die Bäckerei entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 170 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf einer Verkaufsfläche von 170 m² angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren

unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.3) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

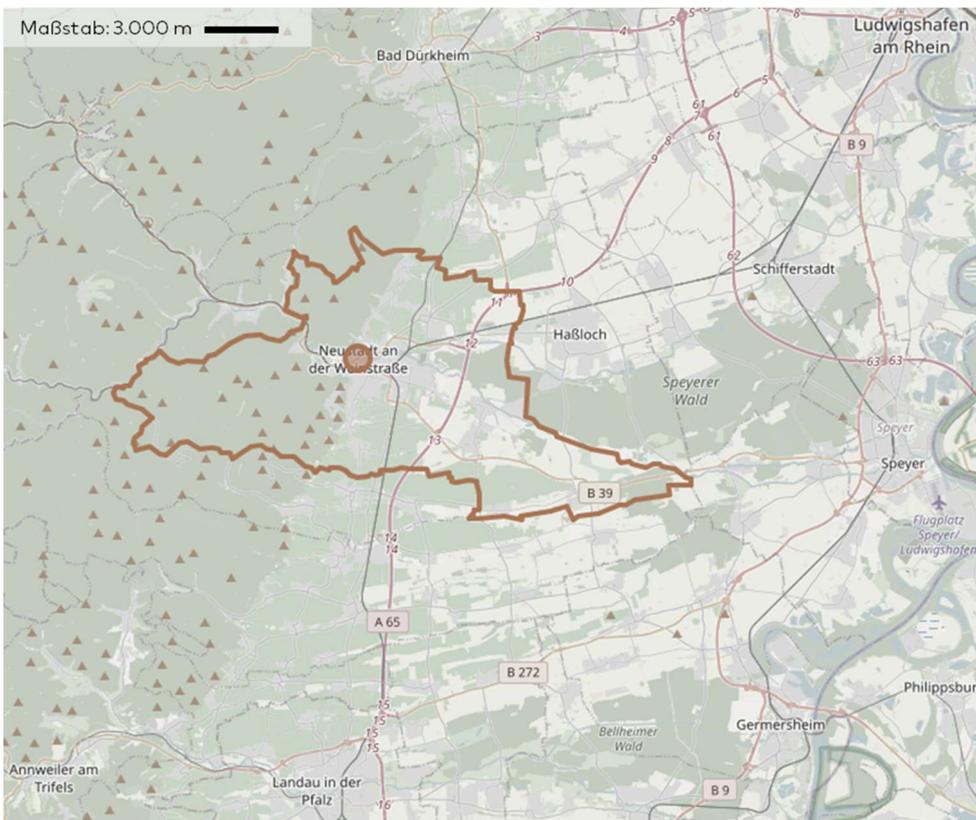
4 Markt- und Standortanalyse

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 der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße befindet sich im Südosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und stellt eine kreisfreie Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar dar. Aktuell leben 53.148 Einwohner in der Stadt Neustadt a. d. W., davon 4.706 Einwohner im Ortsteil Hambach und 2.127 Einwohner im Ortsteil Diedesfeld¹³.

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Neustadt a. d. W.



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Nachbarkommunen sind die Verbandsgemeinden Maikammer/Kirrweiler/St. Martin mit den gleichnamigen Ortsgemeinden sowie die ebenfalls südlich von Neustadt a. d. W. gelegene Verbandsgemeinde Edenkoben. Nördlich befindet sich die die Verbandsgemeinde Deidesheim und östlich des Kernsiedlungsgebiets der Stadt Neustadt a. d. W. liegt die Gemeinde Haßloch. Die Kommunen sind in einem Umkreis von < 10 km um die Stadt Neustadt a. d. W. verortet.

¹³ Eigene Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Stadt Neustadt und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2018).

Die nächstgelegenen Mittelzentren mit je einer Entfernung von rd. 20 km stellt die nördlich gelegene Stadt Bad Dürkheim und die südlich von Neustadt a. d. W. gelegene Stadt Landau dar. Das nächstgelegene Oberzentrum Ludwigshafen/-Mannheim ist in rd. 33 km zu erreichen. Folglich nimmt die Stadt Neustadt a. d. W. eine Lage in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum ein.

Verkehrsinfrastruktur

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Autobahn A 65 mit Verbindung in Richtung Landau im Süden sowie nach Nordosten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim. Durch eine durchgängige Verbindung der Autobahn A 65, mit Anbindungen an weitere Autobahnen, ist eine gute überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Stadt Neustadt a. d. W. wird vorwiegend durch die Bundesstraße B 39 und B 271 gewährleistet.

Neustadt a. d. W. verfügt über einen zentralen Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) im Zentrum der Stadt Neustadt und zusätzlich über zwei weitere Haltepunkt im nord- und südöstlichen Kernsiedlungsbereich. Demnach ist die Stadt Neustadt a. d. W. über insgesamt drei Bahnhöfe an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Über diese bestehen bspw. Anschlüsse an die Oberzentren Mannheim und Kaiserslautern. Das Busliniennetz gewährleistet über die örtlichen Buslinien hinaus Verbindungen in die umliegenden Mittelzentren.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Neustadt a. d. W. wird gemäß des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für Ende 2025 (konform zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des EHK Neustadt a. d. W. 2020) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,0 % prognostiziert¹⁴.

Für die Ortsgemeinde Maikammer sowie für die Stadt Edenkoben, welche sich im Untersuchungsraum befinden, wird ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,6 % prognostiziert.

4.2 WETTBEWERBSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

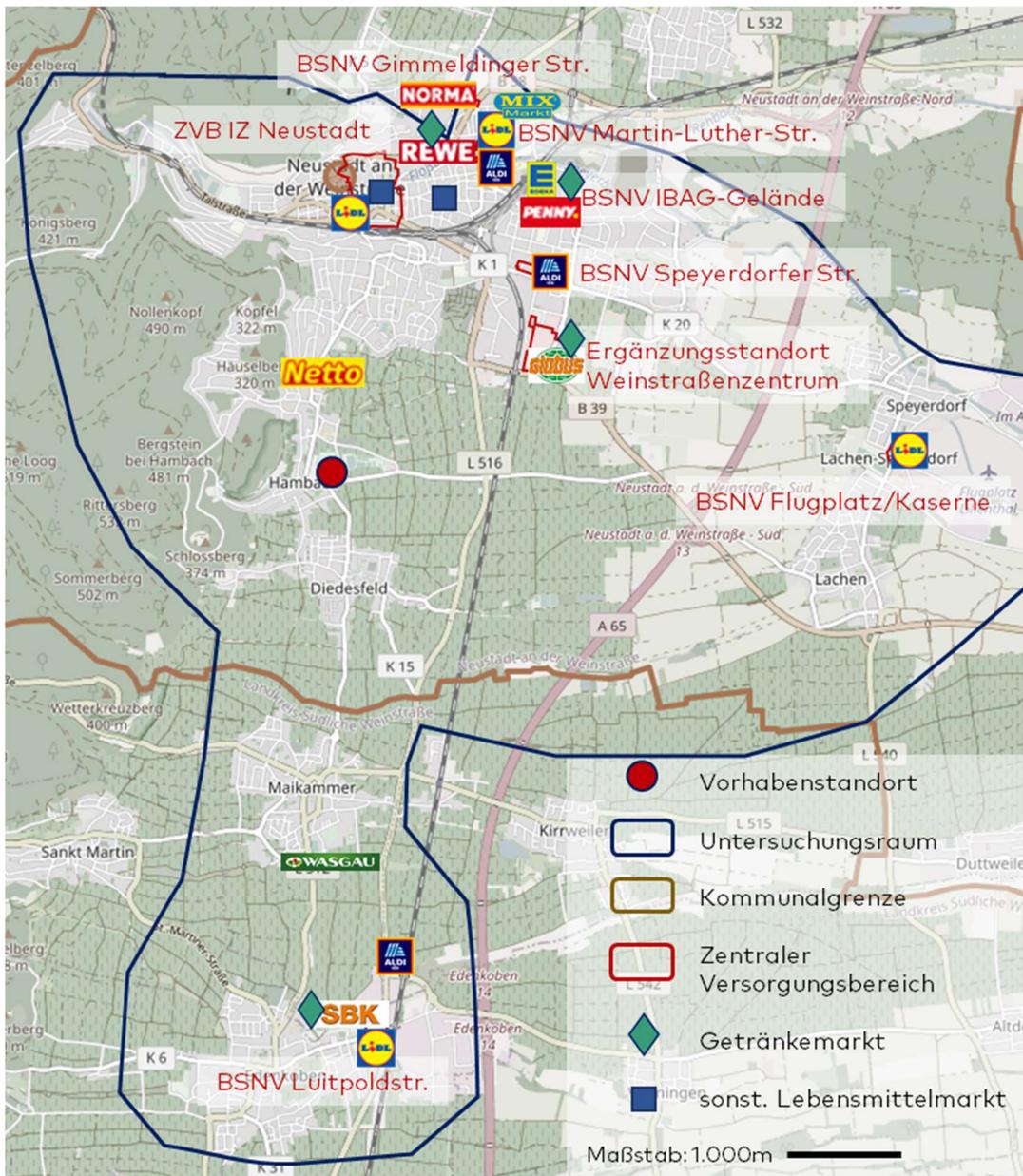
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die

¹⁴ Eigene Berechnung Stadt + Handel auf Basis „Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2019.“

Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die Standorte umliegender Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2019 und 11/2018; ZVB-Abgrenzungen: EHK Neustadt 2020 und EHK VG Edenkoben 2020.

Der Untersuchungsraum umfasst mit Ausnahme der nördlich gelegenen Ortsteile Haardt, Gimmeldingen, Königsbach und Mußbach das gesamte Stadtgebiet Neustadts sowie darüber hinaus die Ortsgemeinde Maikammer und die Stadt Edenkoben sowie den südöstlichsten Bereich der Ortsgemeinde Kirrweiler (Standort ALDI nördlich der Stadtgrenze Edenkoben). Aus diesen Siedlungsgebieten besteht

eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Eine über diese Bereiche hinausgehende Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Hinblick auf die zugrunde gelegte Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben. Zudem wirken naturräumliche und städtebauliche Barrieren limitierend auf die Ausdehnung des abgegrenzten Untersuchungsraumes.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderung bekannt:

- Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes REWE auf rd. 1.400 m² GVKF sowie dem dazugehörigen Getränkemarkt auf rd. 350 m² GVKF am Bestandsstandort Nahversorgung Martin-Luther-Straße.
- Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd (städtebaulich nicht integrierte Lage am Stadteingang Edenkoben – Gemarkung Ortsgemeinde Kirrweiler) in die Großflächigkeit auf rd. 1.000 m² GVKF.

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter und sechs Lebensmittelsupermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei SB-Warenhäuser sowie einen Getränkemarkt (stand-alone) arrondiert¹⁵.

¹⁵ Die Auflistung der relevanten Angebotsstrukturen beinhaltet die strukturprägenden Anbieter mit einer GVKF ab 400 m².

13 der 19 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (inkl. Bestandsstandorte Nahversorgung in Neustadt a. d. W. bzw. Edenkoben).

Mit LIDL (4x), ALDI Süd (3x), NETTO Marken-Discount (1x), NORMA (1x) und PENNY sind die größten bundesweit agierenden und regionaltypischen Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.600 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.000 m².

Mit Edeka (1x), REWE (1x), dem regional agierenden Supermarkt Wasgau (1x) sowie drei weiteren, vorwiegend ethnisch geprägten Märkten, sind sechs Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.700 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche eines Marktes beträgt rd. 1.100 m².

Zusätzlich bietet das SB-Warenhaus Globus am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum in Neustadt a. d. W. (GVKF deutlich über 8.000 m²) und das SB-Warenhaus SBK am BSNV mit Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße in Edenkoben (mehr als 2.500 m² GVKF) ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,57 m² VKF NuG/EW)¹⁶. Dies ist insbesondere auf das im Untersuchungsraum angesiedelte, großzügig dimensionierte SB- SB-Warenhaus Globus und nachrangig die Bestandsstrukturen in Edenkoben, zurückzuführen. Diese Bestandsstrukturen verfügen über eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist damit auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik¹⁷ – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁷ Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden nur strukturprägende Wettbewerber mit einer Gesamtverkaufsfläche von min. 400 m² im Zuge der Bestandsanalyse für das vorliegende Gutachten erfasst (s. Kapitel 2).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Neustadt a. d. W.	ZVB Innenstadtzentrum	2.800	14,7
	BSNV Martin-Luther-Straße	3.600	22,1
	BSNV IBAG-Gelände	1.900	8,5
	BSNV Gimmeldinger Straße	< 500	< 2,0
	BSNV Speyerdorfer Straße	< 900	< 8,0
	BSNV Flugplatz/Kaserne	< 1.400	< 10,0
	Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum	< 8.000	< 36,0
	sonstige Lagen Neustadt	1.900	6,7
VG Edenkoben	BSNV Luitpoldstraße	3.500	16,2
VG Maikammer/Kirrweiler/ St. Martin	sonstige Lagen	2.190	12,8
GESAMT*		24.500	134,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum konzentriert sich mit Ausnahme des Ergänzungsstandorts Weinstraßenzentrum mit dem SB-Warenhaus Globus vor allem auf zentrale Versorgungsbereiche. Hierbei sind insbesondere der BSNV Martin-Luther-Straße, mit drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie der BSNV Luitpoldstraße in Edenkoben zu nennen.

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

Der Untersuchungsraum weist ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 102 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 130,6 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Neustadt a. d. W.*	40.811	103,1
VG Maikammer/Kirrweiler/ St. Martin**	4.336	11,2
VG Edenkoben***	6.690	16,3
GESAMT****	51.837	130,6

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: „Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2019 und Angaben der Stadt Neustadt a. d. W.; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Kernstadt sowie die Ortsteile Hambach, Diedesfeld und Lachen-Speyerdorf (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2)

** hier nur Ortsgemeinde Maikammer

*** hier nur Stadt Edenkoben

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. 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 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einem leichten Bevölkerungswachstum von insgesamt + rd. 1,2 % bis Ende 2025 zu rechnen.¹⁸

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 5,1 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 6,3 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 138,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹⁸ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE 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 betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs und Bestandsstandorte Nahversorgung wurde auf das EHK Neustadt a. d. W. 2020, das EHK VG Edenkoben 2020 sowie eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Table 4: Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.

Lage

Verortung Stadt Neustadt a. d. W.

Ausdehnung Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt erstreckt sich v.a. um die von Nord nach Süd verlaufenden Hauptlagen der Hauptstraße sowie der Friedrichstraße. Den Schwerpunkt bildet der Bereich zwischen Marktplatz und Drogeriefachmarkt Müller entlang der Hauptstraße sowie der Bereich nördlich des Hetzelplatzes.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des ZVB ist gleichermaßen geprägt durch Waren aus dem kurz-, mittel und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten.

Magnetbetriebe LIDL, Abraxas Biomarkt

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Die wesentlichen Erschließungsachsen für den ZVB bilden die B 38 und B 39 als nördliche und südliche Grenze des ZVB.

ÖPNV Der ZVB ist u. a. über mehrere Bushaltepunkte sowie den Hauptbahnhof an das Netz des ÖPNV angebunden.

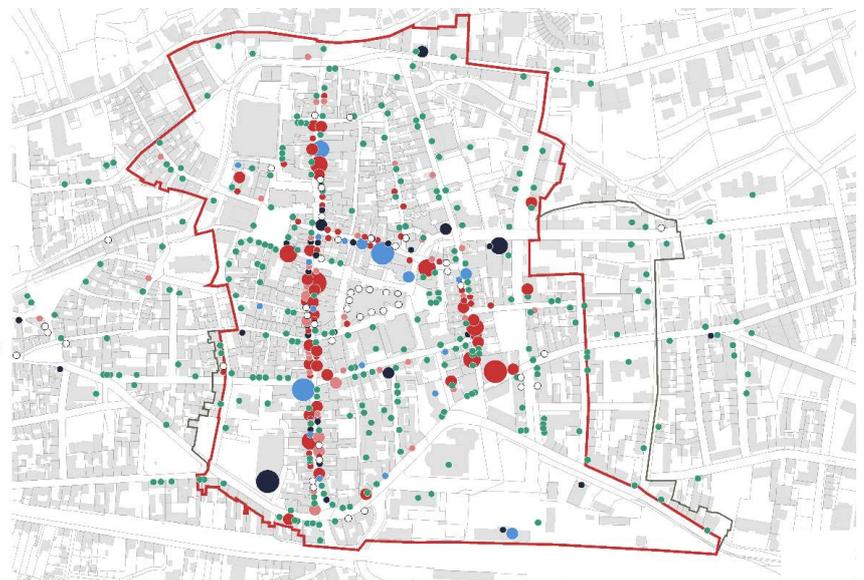
Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Der ZVB ist im Bereich der Haupt- und Friedrichstraße organisiert und kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen.

Abgrenzung des ZVB

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHK 2011
- ZVB-Abgrenzung EHK 2019



Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Table 5: Standortprofil BSNV Martin-Luther-Straße

Bestandsstandort Nahversorgung Martin-Luther-Straße

Lage

Verortung	Stadt Neustadt a. d. W. – nordöstlicher Kernsiedlungsbereich
Ausdehnung	Der BSNV erstreckt sich im Wesentlichen zu beiden Seiten entlang der Martin-Luther-Straße und wird im Norden durch den Verlauf des Speyerbachs und im Süden durch die Mönchgartenstraße begrenzt.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSNV ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
Magnetbetriebe	ALDI Süd, LIDL, REWE und REWE Getränkemarkt

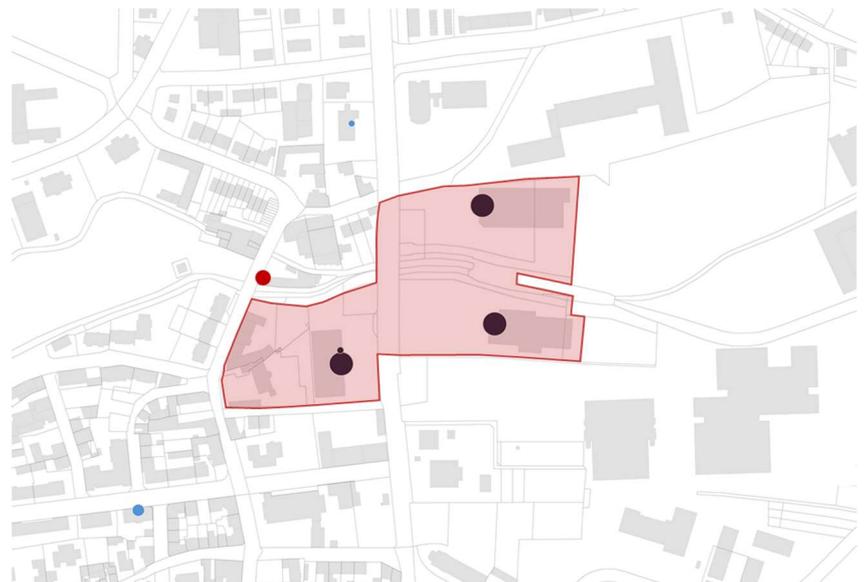
Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Die wesentliche Erschließungsstraße für den BSNV bildet die Martin-Luther-Straße (K 23) als wichtige Nord-Süd-Verbindung durch das Stadtgebiet.
ÖPNV	Der BSNV ist über den Bushaltepunkt „Martin-Luther-Straße“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der BSNV ist im Bereich des nordöstlichen Siedlungsbereichs entlang Martin-Luther-Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die östliche Kernstadt, die nördlichen Stadtgebiete und angrenzende Ortsteile.

Abgrenzung des BSNV



Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 6: Standortprofil BSNV IBAG-Gelände/Roßlaufstraße

Bestandsstandort Nahversorgung IBAG-Gelände/Roßlaufstraße

Lage

Verortung	Stadt Neustadt a. d. W. – östlicher Kernsiedlungsbereich
Ausdehnung	Der BSNV erstreckt sich entlang der Branchweilerhofstraße und wird im Osten durch den Kreuzungsbereich Roßlaufstraße begrenzt. Westlich schließt das ehemalige IBAG-Gelände an den BSNV an.

Einzelhandelsstruktur

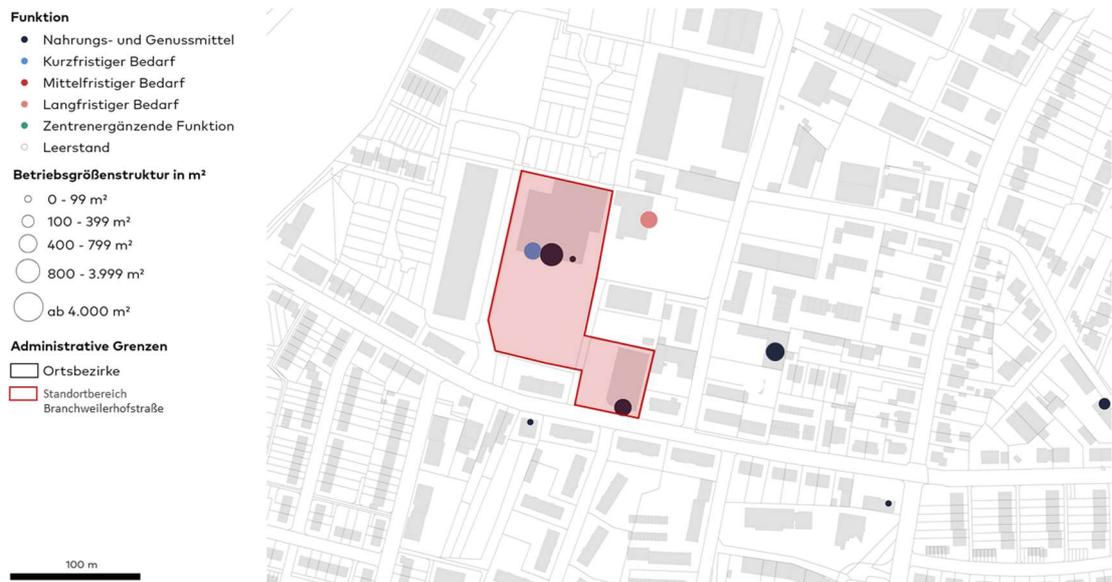
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSNV ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
Magnetbetriebe	EDEKA, PENNY

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Die wesentliche Erschließungsachse für den BSNV bildet die Branchweilerhofstraße als wichtige Verbindung zum östlichen Siedlungsbereich.
ÖPNV	Der BSNV ist über den Bushaltepunkt „Kolpingstraße“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der BSNV ist im Kreuzungsbereich zwischen Branchweilerhof- und Roßlaufstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die östlichen Siedlungsgebiete der Kernstadt Neustadt.
Abgrenzung des BSNV	



Quelle EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 7: Standortprofil BSNV NORMA Gimmeldinger Straße

Bestandsstandort Nahversorgung NORMA Gimmeldinger Straße

Lage

Verortung	Stadt Neustadt a. d. W. – nördlicher Kernsiedlungsbereich
Ausdehnung	Der BSNV erstreckt sich im Kreuzungsbereich zwischen Gimmeldinger Straße und Villenstraße. Der BSNV wird durch die angrenzende Wohnbebauung in alle Richtungen begrenzt.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSNV ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
Magnetbetriebe	NORMA

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Die wesentliche Erschließungsachse für den BSNV bildet die Gimmeldinger Straße, welche in die B 39 als wichtige Verbindungsstraße mündet
ÖPNV	Der BSNV ist über den Bushaltepunkte „Rosengarten“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der BSNV ist im Kreuzungsbereich zwischen Gimmeldinger Straße und Villenstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das nähere Wohnumfeld.
Abgrenzung des BSNV	



Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 8: Standortprofil BSNV Speyerdorfer Straße

Bestandsstandort Nahversorgung Speyerdorfer Straße

Lage

Verortung	Stadt Neustadt a. d. W. – östliches Kernsiedlungsgebiet
Ausdehnung	Der BSNV erstreckt sich entlang der Speyerdorfer Straße und wird im Westen und Norden durch die Eugenie-Abresch-Straße begrenzt. Im Westen schließt die Wohnblocksiedlung der All-einsteiner Straße an.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSNV ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
Magnetbetriebe	ALDI Süd

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Die wesentliche Erschließungsachse für den BSNV bildet die Speyerdorfer Straße (K 1).
ÖPNV	Der BSNV ist über den Bushaltepunkt „Fernmeldeamt“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der BSNV ist im Bereich der Speyerdorfer Straße organisiert und stellt einen Solitärstandort dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete.
Abgrenzung des BSNV	



Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 9: Standortprofil BSNV Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf

Bestandsstandort Nahversorgung Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf

Lage

Verortung	Stadt Neustadt a. d. W. – Ortsteil Lachen Speyerdorf
Ausdehnung	Der BSNV befindet sich an der Haßlocher Straße im Zentrum des Ortsteils Lachen-Speyerdorf. Im Süden wird der BSNV durch die Conrad-Freytag-Straße begrenzt.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSNV ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
Magnetbetriebe	LIDL

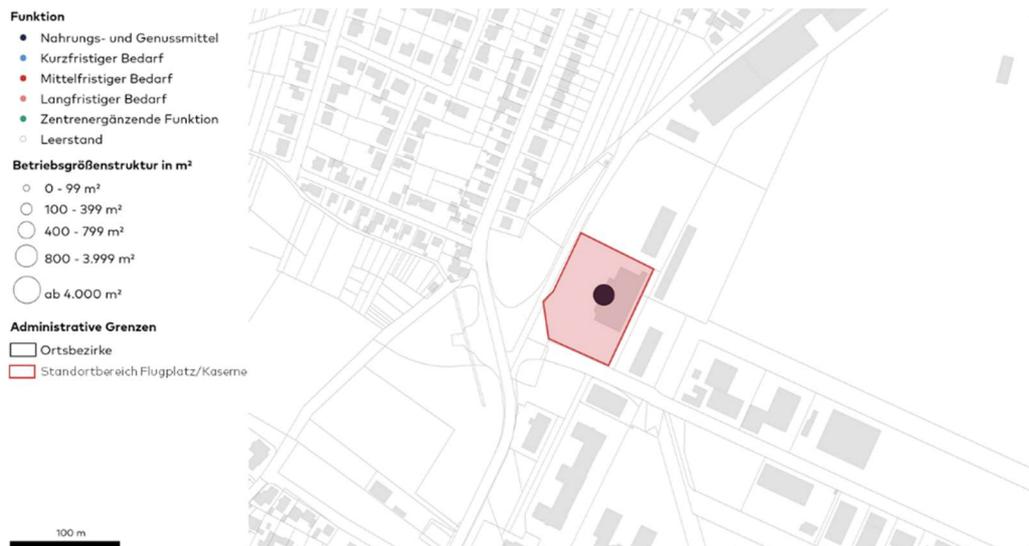
Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Die wesentliche Erschließungsachse für den BSNV bildet die aus Norden kommende Flugplatzstraße und die aus Süden kommende Goethestraße.
ÖPNV	Der BSNV ist über die Bushaltepunkte „Flugplatz“ und „Wäscherei“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der BSNV ist im Kreuzungsbereich Haßlocher Straße und Conrad-Freytag-Straße organisiert und stellt einen Solitärstandort dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Lachen-Speyerdorf sowie die umliegenden Ortsteile der Stadt Neustadt a. d. W..

Abgrenzung des BSNV



Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Quelle: Eigene Darstellung

Table 10: Standortprofil BSNV mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße, Edenkoben

Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße

Lage

Verortung Stadt Edenkoben

Ausdehnung Der BSNV erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Kreuzungsbereichs Luitpoldstraße und Staatsstraße. Der Bereich wird im Norden durch das Werksgelände der Tenneco GmbH begrenzt. Im Osten schließt die Realschule Plus und im südlichen Bereich schließt Wohnbebauung an den BSNV an.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des BSNV ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Magnetbetriebe SBK, SBK Getränkemarkt, LIDL

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Die wesentliche Erschließungsachse für den BSNV bildet die Staatsstraße (L 516) als wichtige Nord-Süd-Verbindung.

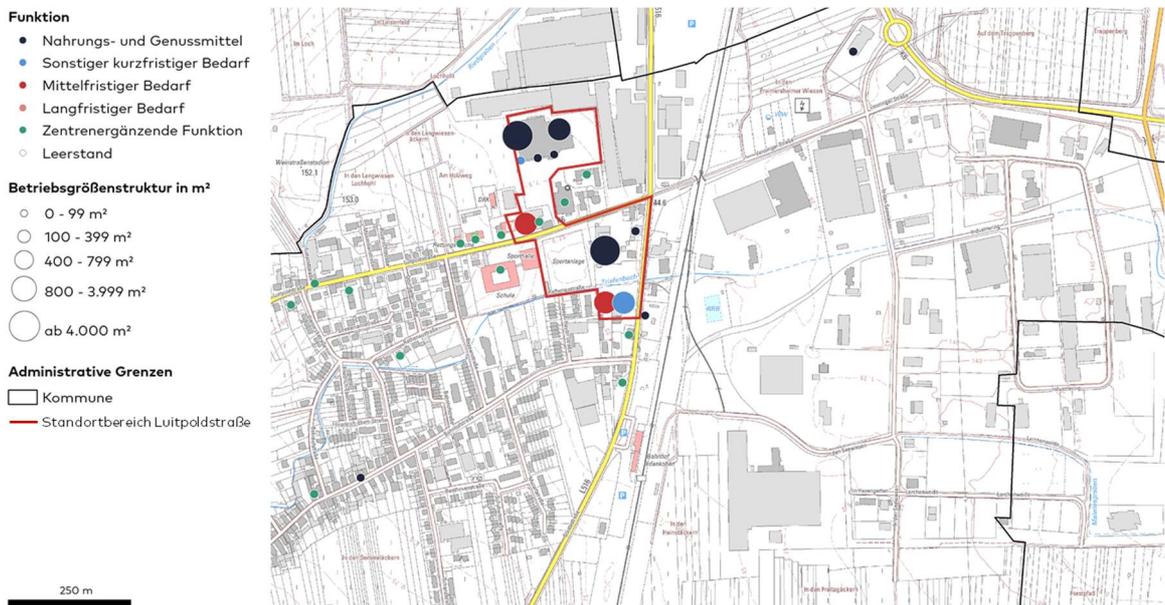
ÖPNV Der BSNV ist u. a. über den Bushaltepunkte „Realschule“ und den örtlichen Bahnhofpunkt an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Der BSNV ist im Kreuzungsbereich Luitpoldstraße und Staatsstraße organisiert.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die Stadt Edenkoben und umliegende Ortsgemeinden.

Abgrenzung des BSNV



Quelle: Eigene Darstellung

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:

- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Damm- bzw. Weinstraße, welche durch den gesamten Ortsteil Hambach in Nord-Süd-Richtung verläuft und weiter in Richtung Diedesfeld führt. Die Weinstraße verbindet den Ortsteil Hambach mit dem südlich gelegenen Ortsteil Diedesfeld und in nördlicher Richtung mit dem Zentrum der Stadt Neustadt a. d. W. Am Vorhabenstandort werden sowohl aktuell als auch perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist sowohl aus Hambach als auch aus Diedesfeld als gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Hambach, Mittelhambach“ (Kreuzungsbereich Damm- und Weinstraße), welcher rd. 450 m westlich des Vorhabenstandortes verortet ist. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist sowohl aus Hambach als auch aus Diedesfeld ebenfalls als gut zu bewerten. Daneben ist durch das bestehende Wegenetz auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus den beiden Ortsteilen an den Vorhabenstandort gegeben. (s. Kapitel 3.1).
- Das nördlich vom Vorhabenstandort verortete Innenstadtzentrum Neustadt (rd. 2.500 m fußläufige Entfernung – südlicher Randbereich des ZVB) stellt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Der nächstgelegene systemgleiche strukturprägende Wettbewerber WASGAU befindet sich in der südlich des Vorhabenstandorts gelegenen Ortsgemeine Maikammer (s. Kapitel 3.1).
- Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter und sechs Lebensmittelsupermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei SB-Warenhäuser sowie, einem Getränkemarkt (stand-alone) arrondiert (s. Kapitel 4.3).
- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als sehr gut einzustufen (s. Abbildung 3), was v. a. auf die großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser, hier speziell das SB-Warenhaus Globus am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum, zurückzuführen ist.
- Der Untersuchungsraum weist ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 102 (IfH 2019) auf. Bis Ende 2025 ist eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd.

6,3 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 138,8 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

- Aufgrund der quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter ergeben.

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 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.

Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in zwei Bereiche unterteilen:

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes (vgl. hierzu Abbildung 3) des Einzugsgebiets einen fußläufigen Bereich bis zu 10 Minuten. Die Nahversorgungsbedeutung des Vorhabenstandortes für das fußläufige Einzugsgebiet wird auch durch die Ausweisung im EHK Neustadt a. d. W. 2020 als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung¹⁹ dokumentiert. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist kein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter

¹⁹ vgl. EHK Neustadt 2020.

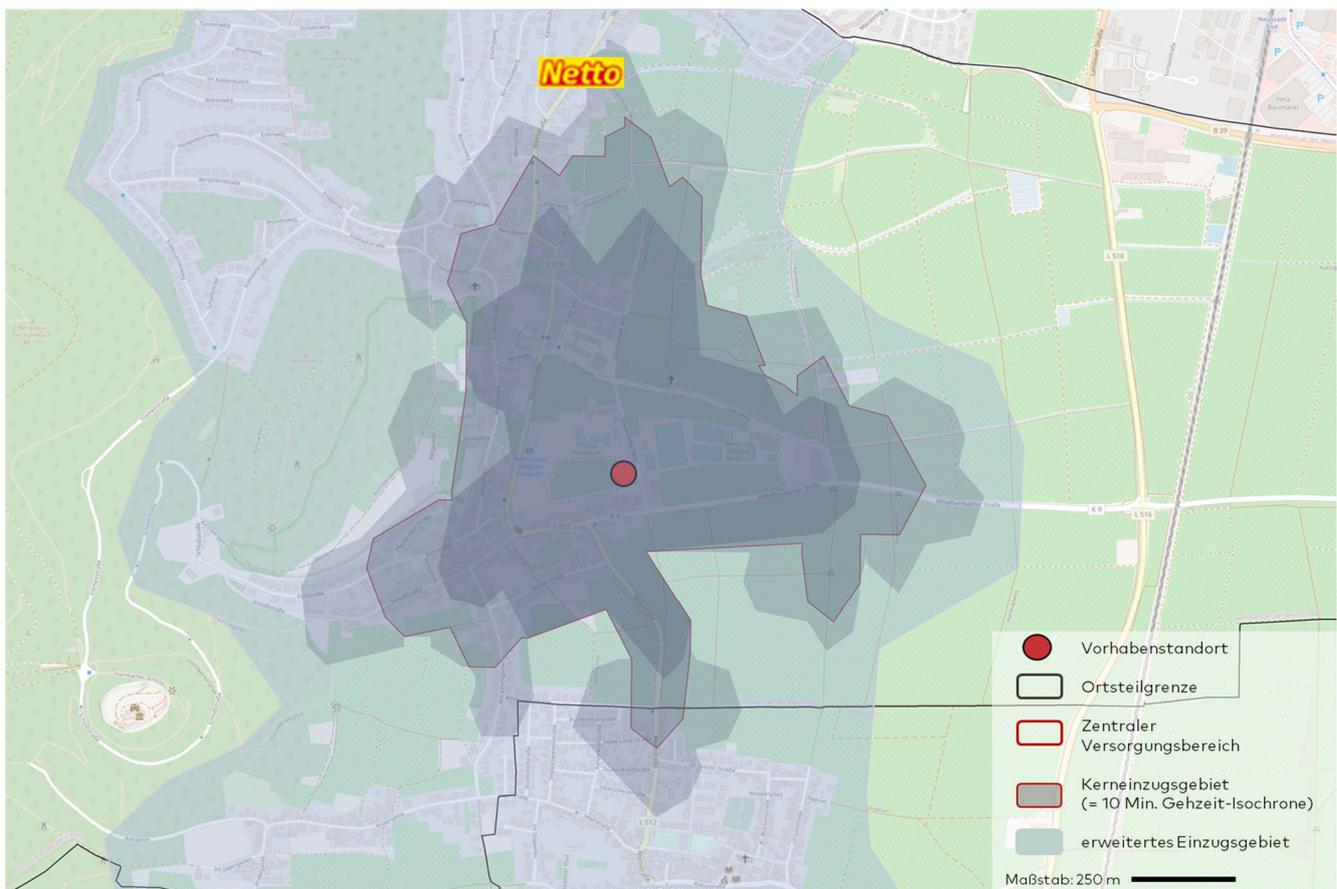
angesiedelt, was die defizitäre Nahversorgungsstruktur in Hambach und Diedesfeld nochmals unterstreicht. Somit würde das Planvorhaben für die Gesamtheit der im Kerneinzugsgebiet gelegenen Siedlungsbereiche den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellen. In diesem Bereich ist von der stärksten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die restlichen Siedlungsbereiche der Ortsteile Hambach und Diedesfeld. Dieser Bereich verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes trägt der kleinflächige Lebensmitteldiscounter NETTO-City im Norden von Hambach zur Nahversorgung im nördlichen Bereich des erweiterten Einzugsgebietes bei.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen, allen voran die des Weinstraßenzentrums mit dem SB-Warenhaus Globus, der siedlungsräumlichen Ausprägungen sowie aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2019.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case prognostiziert.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.243 m².²⁰ Die avisierte Gesamtverkaufsfläche des EDEKA i. H. v. 1.700 m² ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers als leicht überdurchschnittlich einzustufen, befindet sich aber innerhalb der Spannweite für Neuansiedlungen im Supermarktsegment.

In diesem Zusammenhang sind jedoch grundsätzlich Unterschiede zu berücksichtigen, welche durch die individuellen siedlungsräumlichen, verkehrlichen, angebots- sowie nachfrageseitigen Gegebenheiten bedingt sind. Aus fachlicher Sicht handelt es sich bei der Gesamtverkaufsfläche des projektierten Neuobjektes (auch vor dem Hintergrund wachsender Verbraucheransprüche) um eine fachgerechte Verkaufsflächendimensionierung, die aufgrund der deutlichen Unterversorgung im nahversorgungsstrukturellen Bereich der Ortsteile Hambach und Diedesfeld als angemessen erscheint (vgl. auch EHK Neustadt a. d. W. 2020 Kapitel 6.2.3).

Nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits unter Kapitel 4.4 angemerkt, weist der Untersuchungsraum mit rd. 102 ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Die für das Planvorhaben untersuchungsrelevanten Ortsteile Hambach und Diedesfeld (vgl. Kern- und erweitertes Einzugsgebiet Kapitel 5.1) weisen mit rd. 109 ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.
- Im Untersuchungsraum ist von einem insgesamt steigenden Nachfragepotenzial auszugehen (siehe Kapitel 4.4). Beschränkend wirken sich jedoch das klar definierte Einzugsgebiet in Zusammenschau mit den Wettbewerbsstrukturen im erweiterten Umfeld aus.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens EDEKA ist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Trotz einer gewissen Zunahme der Einwohner und der Verbrauchsausgaben für Nahrungs- und Genussmittel steigt die Nachfrageplattform aufgrund des klar umrissenen Einzugsgebiets und den Wettbewerbsstrukturen im Umland nicht signifikant an. Dennoch ist – insbesondere aufgrund der steigenden Verbrauchsausgaben für Nahrungs- und Genussmittel in der Perspektivbetrachtung – ein



²⁰ vgl. Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

leichtes Ansteigen der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu erwarten.

Angebotsseitige Faktoren

- Im fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens (bis zu 1.000 m) ist derzeit kein weiterer Lebensmittelmarkt verortet. Der nächstgelegene Wettbewerber (kleinflächiger Lebensmitteldiscounter NETTO-City) befindet sich im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens in einer Fahrdistanz von 1,2 km.
- Wie bereits erwähnt, ist die Verkaufsflächenausstattung speziell in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld als deutlich unterdurchschnittlich im Sortimentsbereich NuG einzustufen. Bei einer Realisierung des Vorhabens würde sich die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich NuG quantitativ erhöhen und somit die Versorgungsfunktion verbessern.

Die Verkaufsflächenausstattung in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld ist deutlich unterdurchschnittlich. Trotz einer deutlich überdurchschnittlich angedachten Verkaufsflächengröße des geplanten EDEKA-Marktes lässt sich ein nennenswertes Abweichen der Flächenleistung des Planvorhabens von der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers nicht begründen, da mit Realisierung des Planvorhabens die Ausstattungswerte im Sortimentsbereich NuG in den Ortsteilen verbessert werden.



Mikrostandort

- Der in Rede stehende Vorhabenstandort für den geplanten EDEKA-Markt befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Hambach und grenzt im Norden an das örtliche Schwimmbad und im Osten das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Neustadt Süd.
- Der Standort weist durch seine Lage am Diedesfelder Weg eine direkte Verbindung an die Mittelhambacher Straße (K 9) auf, wodurch eine gute MIV-Anbindung sowohl aus Hambach als auch aus Diedesfeld besteht. Eine direkte Anbindung an eine überörtliche Straße ist eingeschränkt gegeben. Durch die Lage am Diedesfelder Weg ist die Einsehbarkeit in Teilen begrenzt. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt „Hambach, Mittelhambach“ befindet sich westlich des Standortes in rd. 450 m Entfernung.
- Durch die siedlungsräumliche Lage abseits größerer überörtlicher Straßen ist das Einzugsgebiet klar auf die Ortsteile Hambach und Diedesfeld beschränkt.
- Der nächstgelegene Anbieter NETTO-City befindet sich im erweiterten Einzugsgebiet des geplanten EDEKA-Marktes in rd. 1,2 km Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes.

Eine gute MIV-Anbindung sowie ein erreichbarer ÖPNV-Anschluss entsprechen den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der rückwärtigen Lage des EDEKA Marktes zu einer überörtlichen Straße, der in Teilen begrenzten Einsehbarkeit und des klar begrenzten Einzugsgebiets weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht Indizien auf, die auf ein Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA schließen lassen können.



Unter Beachtung der dargelegten Aspekte ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelbetreiber EDEKA nach Ansiedlung eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 4.200 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes (vgl. Kapitel 2 – Methodik) wird eine weiterhin die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers i. H. v. **4.460 Euro/m² VKF** angenommen.

Die Umsatzprognose berücksichtigt auch die für 2025 zu erwartende positive nachfrageseitige Entwicklung (siehe Kapitel 4.4). Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze im realitätsnahen Worst Case.

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	4.200	5,7 - 6,1
Drogeriewaren	-	0,7 - 0,8
Sonstige Sortimente	4.460	0,7 - 0,8
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3 - 0,4
Nahrungs- und Genussmittel (gesamt)	-	6,0 - 6,5
GESAMT*	-	7,4 - 8,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,4 - 8,0 Mio. Euro prognostiziert. Ein Umsatz von rd. 5,7 – 6,1 Mio. Euro wird hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** des Lebensmittelsupermarktes EDEKA entfallen. Zuzüglich werden rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro durch die Bäckerei generiert. Somit ergibt sich insgesamt ein Umsatz im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,0 – 6,5 Mio. Euro**.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 – 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen zukünftig auch rd. 0,7 – 0,8 Mio. Euro.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunalplanerischen Grundlagen werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Neustadt a. d. W. 2020 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die relevanten Vorgaben des LEP IV RLP 2008 und des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ein?

6.1 EINORDNUNG IN DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT NEUSTADT A. D. W. 2020

Das aktuell im Entwurf vorliegende EHK Neustadt a. d. W. 2020 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neustadt a. d. W. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Aktuell wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 112 im gesamten Stadtgebiet erreicht, was hinsichtlich des Versorgungsauftrags als Mittelzentrum als ausreichend erscheint. Folglich reichen die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht über einen Arrondierungsspielraum hinaus. Dies ist jedoch insbesondere auf großflächig dimensionierte Einzelhandelsangebote wie v. a. das SB-Warenhaus Globus am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum zurückzuführen. Bei genauerer Betrachtung der aktuellen Nahversorgungssituation lässt sich jedoch mit den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld ein Bereich identifizieren, in welchem deutliche Nahversorgungsdefizite bzw. deutliche Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Nahversorgung bestehen.

Im EHK Neustadt a. d. W. 2020 wird ein klarer Handlungsbedarf bzgl. der Verbesserung der räumlichen Nahversorgung in den beiden Ortsteilen Hambach und Diedesfeld erkannt. Aus prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der Kaufkraftentwicklung sowie einer Annahme für eine angemessene Nahversorgung ergibt sich speziell für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld ein deutliches Entwicklungspotenzial im Hinblick auf eine Sicherung bzw. Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung i. H. v. rd. 1.900 - 2.100 m² Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter (vgl. EHK Neustadt a. d. W. 2020 Kapitel 6.2.3).

Es ist zu konstatieren, dass nach dem EHK Neustadt a. d. W. 2020 ein nennenswertes Entwicklungspotenzial (bis zu 1.900 - 2.100 m² GKVF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld

gegeben ist. Dieses kann durch das in Rede stehende Vorhaben genutzt werden. Durch die Ausweisung des Vorhabenstandortes als Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Diedesfelder Weg ist das Planvorhaben bereits konzeptionell berücksichtigt.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Neustadt a. d. W.

1. Ziel Stärkung der mittelzentralen Funktion	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung von Ergänzungsstandorten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fokus auf den ZVB Innenstadt ▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ qualitative und quantitative Weiterentwicklung zur Erhöhung der Frequenz ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot im ZVB und an den Bestandsstandorten LMNV sichern und weiterentwickeln ▪ Nahversorgung an integrierten Standorten in unterversorgten Bereichen sichern und weiterentwickeln ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ▪ Restriktive Handhabung innenstadtrelevanter Sortimente ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den ZVB und die Nahversorgung vermeiden (Randsortimente) ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben entspricht dem 3. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Durch das Planvorhaben wird die Nahversorgung in einem aktuell unterversorgten Ortsteilen Hambach und Diedesfeld verbessert bzw. erst ermöglicht, was folglich der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Bereich Hambach und Diedesfeld dient.

Da keine schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf den ZVB Innenstadt zu erwarten sind (s. Kapitel 6.3), entspricht das Vorhaben den übergeordneten Entwicklungszielen des EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Steuerungsleitsätze

Folgender Steuerungsleitsatz ist für das Planvorhaben von Relevanz:

Leitsatz II: Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung sowie an Versorgungsbereichen Lebensmittelversorgung vorgesehen werden.

*Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an **Bestandsstandorten Nahversorgung** sowie an den **Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung** Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und sie konzeptkonform sind.*

Somit wird eine Entwicklung von Nahversorgungsangeboten (nachgeordnet) auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - an den Bestandsstandorten Nahversorgung sowie an den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung - empfohlen, sofern diese konzeptionell ausgewiesen sind und negative Auswirkungen vermieden werden. Der Vorhabenstandort wird im Konzept als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen, schädliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben (s. Kapitel 6.3 und 6.4) nicht zu erwarten. Somit ist das Planvorhaben kongruent zum Leitsatz II des EHK Neustadt a. d. W. 2020.

Das Planvorhaben ist in seiner geplanten Ausprägung am Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Diefelder Weg kongruent zum EHK Neustadt a. d. W. 2020.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2025 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert. Auch bei der Ermittlung des Vorhabenumsatzes wurde die positive Entwicklung der nachfrageseitigen Parameter berücksichtigt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung Einwohner-/ Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2025. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens sowie zur Einhaltung der Konformität zum EHK Neustadt a. d. W. 2020, der Bezug auf die Prognose 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser

„Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Neustadt a. d. W.	ZVB Innenstadtzentrum	14,7	~ 0,2	1 - 2	15,5	~ 0,2	1 - 2
	BSNV Martin-Luther-Straße	22,1	0,6 – 0,7	~ 3	23,3	0,6 – 0,7	~ 3
	BSNV IBAG-Gelände	8,5	0,5 – 0,6	6 - 7	8,9	0,5 – 0,6	~ 6
	BSNV Gimmeldinger Straße	< 2,0	*	*	< 2,0	*	*
	BSNV Speyerdorfer Straße	< 8,0	~ 0,3	~ 4	< 8,0	~ 0,3	~ 4
	BSNV Flugplatz/Kaserne	< 10,0	0,1 - 0,2	~ 2	< 11,0	0,1 - 0,2	1 - 2
	Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum	< 36,0	2,8 – 3,0	8 - 9	< 37,0	2,8 – 3,0	~ 8
	sonstige Lagen Neustadt	6,7	0,3 – 0,4	~ 5	7,1	0,3 – 0,4	~ 5
VG Edenkoben	BSNV Luitpoldstraße	16,2	~ 0,2	~ 1	17,1	~ 0,2	~ 1
VG Maikammer/Kirrweiler/St. Martin	sonstige Lagen	12,8	~ 0,5	~ 4	13,6	~ 0,5	3 - 4
Zwischensumme**		134,3	5,7 – 6,1	-	141,8	5,7-6,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			~ 0,3				
GESAMT**		-	6,0 – 6,5	-	-	6,0 – 6,5	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 07/2019 und 11/2018; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht mehr nachweisbar (deutlich unter 0,05 Mio. Euro).

** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6, 0 – 6, 5 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IN DER STADT NEUSTADT A. D. W.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum,

die Bestandsstandorte Nahversorgung, den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum als auch für die sonstigen Lagen der Stadt Neustadt a. d. W., werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Neustadt

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die Bestandsstrukturen im ZVB Neustadt i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Diese tangieren vorrangig den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter LIDL sowie nachrangig den weiteren Lebensmittelanbieter City Markt als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts der Lage der Betriebe sowie der mehr als moderaten einzelbetrieblichen monetären und prozentualen Umsatzumverteilung (deutlich unter 5 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die beiden strukturprägenden Bestandsbetriebe nicht zu erwarten. Die moderate Höhe der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen schränken auch deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht ein.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Neustadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den BSNV Martin-Luther-Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSNV Martin-Luther-Straße i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren die am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL sowie den Lebensmittelsupermarkt REWE, als einzigen systemähnlichen Anbieter an diesem Standort, zu gleichen Teilen. Der Standortbereich weist im Allgemeinen eine sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf. Aufgrund des hohen städtebaulichen Gewichts und der deutlichen Ausstrahlungskraft des Standortes werden sich für die drei strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel am BSNV Martin-Luther-Straße keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierungen) ergeben. Die einzelbetrieblichen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen (alle deutlich unter 5 %) sind durch die marktadäquaten Aufstellungen der Betriebe als moderat einzustufen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestandsstandort Nahversorgung Martin-Luther-Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den BSNV IBAG-Gelände/Roßlaufstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSNV IBAG-Gelände/Roßlaufstraße i. H. v. rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Diese

tangieren v. a. den Lebensmittelsupermarkt EDEKA, welcher im gesamten Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. d. W. den einzigen betreibergleichen Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel darstellt. Neben dem EDEKA stellt der Lebensmitteldiscounter PENNY den einzigen weiteren strukturprägenden Anbieter am Standort dar, wodurch sich die Betriebe in ihrem Angebotsspektrum am BSNV IBAG-Gelände (Vollsortiment/Discount) und in Zusammenschau mit dem ebenfalls dort angesiedelten Drogeriemarkt dm gut ergänzen. Die Betriebe erfüllen als strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die östlichen Kernsiedlungsgebiete der Stadt Neustadt a. d. W. Die Umsatzumverteilung für den Lebensmitteldiscounter PENNY fällt zudem durch dessen Systemdifferenz zum Planvorhaben EDEKA deutlich geringer aus. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort sowie dem eigenständigen Einzugsgebiet des BSNV IBAG-Geländes sind trotz der Umsatzumverteilung für den Edeka (deutlich unter 9 %) keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die Bestandsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den BSNV IBAG-Gelände/Roßlaufstraße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den BSNV Gimmeldinger Straße

Durch das Planvorhaben sind vorhabendingte absatzwirtschaftliche Auswirkungen für den Gimmeldinger Straße empirisch nicht nachweisbar.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestandsstandort Nahversorgung Gimmeldinger Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den BSNV Speyerdorfer Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSNV Speyerdorfer Straße i. H. v. rd. 0, 3 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich auf den einzigen am Standort vorhandenen strukturprägenden Anbieter, den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd. Im Zuge einer Umgestaltung, des an den Standort angrenzenden Geländes, erfolgte die Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd an den Standort, in Folge dessen wurde funktions- und bedarfsgerecht aufgestellt (September 2019). Folglich verfügt der Betrieb über eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung und auch über eine gute MIV Anbindung und Einsehbarkeit. Anhand der Höhe der monetären und prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich unter 5 %) sind für Betrieb keine negativen Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe), auch nicht auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten, zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestandsstandort Nahversorgung Speyerdorfer Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den BSNV Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSNV Flugplatz/Kaserne i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich auf den einzigen am Standort vorhandenen strukturprägenden Anbieter, den Lebensmitteldiscounter LIDL. Der Betrieb befindet sich im Zentrum des räumlich vom Stadtgebiet Neustadt abgesetzten Ortsteil Lachen-Speyerdorf. Dieser erfüllt als einziger strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil und die umliegenden Ortsteile ohne teilweise nennenswerte strukturprägende Anbieter. Durch die marktadäquate Aufstellung des Lebensmitteldiscounters LIDL und die angesprochene wichtige Nahversorgungsfunktion, sind durch die als gering zu bezeichnenden monetären und prozentualen Auswirkungen (deutlich unter 5 %) keine negativen Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe), auch nicht auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten, zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestandsstandort Nahversorgung Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum i. H. v. rd. 2,8 – 3,0 Mio. Euro bzw. rd. 8 % induziert. Diese tangieren ausschließlich das dort ansässige großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Globus. Angesichts der Strahlkraft und der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion sowie der umliegenden ist trotz der Höhe der monetären und prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkung aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das SB-Warenhaus Globus die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften kann und negative Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) nicht zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Stadtgebiet Neustadt a. d. W.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen im Stadtgebiet von Neustadt i. H. v. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Hiervon überproportional betroffen ist der Lebensmitteldiscounter NETTO-City im Norden des Ortsteils Hambach. Der NETTO-City stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zum Planvorhaben EDEKA dar. Durch die Systemdifferenz zum Planvorhaben

(Discount und Vollsortiment) und eines erkennbaren eigenständigen Einzugsgebiets sind für den Betrieb trotz einer einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung von max. rd. 7 % aus fachgutachterlicher Sicht keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) zu erwarten

In deutlich geringen Ausmaß sind die weiteren Betriebe in den sonstigen Lagen in Neustadt von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen tangiert. Angesichts der für diese Betriebe monetär und prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen (jeweils deutlich unter 5 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die bestehenden Bestandsbetriebe nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Stadtgebiet Neustadt a. d. W. sind nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs, der Bestandsstandorte Nahversorgung, des Ergänzungsstandortes Weinstraßenzentrum und den Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2025 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) i. H. v. insgesamt rd. 8,2 Mio. Euro berücksichtigt (s. Kapitel 4.4). Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die untersuchten Standorte in Neustadt a. d. W. zu erwarten.

6.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IN DEN UMLANDKOMMUNEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die sonstigen Lagen in den Umlandkommunen werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den BSNV mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSNV mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren den am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounter LIDL sowie das SB-Warenhaus SBK, zu gleichen Teilen. Die Betriebe verfügen mit großflächig dimensionierten

Gesamtverkaufsflächen (bspw. LIDL deutlich > 1.000 m²) über eine marktadäquate Aufstellung sowie über eine gute MIV-Anbindung. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort sowie der monetär und prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung (deutlich unter 5 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die Bestandsbetriebe am BSNV mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße wie auch für deren Entwicklungsperspektiven nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in der VG Maikammer/Kirrweiler/St. Martin

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich den Lebensmittelsupermarkt WASGAU in der Ortsgemeinde Maikammer, welcher einen systemgleichen Anbieter zum Planvorhaben EDEKA darstellt, nachgeordnet ist auch der dezentrale gelegene Lebensmitteldiscounter ALDI Süd auf der Gemarkung Kirrweiler von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen. Die durch das Vorhaben induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Lebensmittelsupermarkt WASGAU (max. 6 %) deuten zwar auf eine Wettbewerbsintensivierung für den Betrieb hin, jedoch sind aus fachgutachterlicher Perspektive für diesen keine negativen Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) zu erwarten. Auch für den Betrieb ALDI Süd sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in der VG Maikammer/Kirrweiler/St. Martin sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der nahversorgungsrelevanten Betriebe am Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße und den Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in der VG Maikammer/Kirrweiler/St. Martin sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2025 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) i. H. v. insgesamt rd. 8,2 Mio. Euro

berücksichtigt (s. Kapitel 4.4). Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in den untersuchten Kommunen zu erwarten.

6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDES UND REGIONALPLANNERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben der Landesplanung (LEP IV RLP 2008) und Regionalplanung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) dargestellt.

Einordnung in die Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz

Die Kongruenz des Planvorhabens zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 ist hinsichtlich der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und zu bewerten.

[Z 57]

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Bzgl. Z 57 ist folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Neustadt a. d. W. erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, wodurch die Errichtung eines Betriebs mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich möglich wäre.
- Das Planvorhaben weist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.730 m² (vgl. Tabelle 1) auf.
- Bei einer tiefergehenden Betrachtung der nahversorgungsstrukturellen Gegebenheiten in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld wird durch eine Realisierung des Planvorhabens die Sicherung der Grundversorgung der in den Ortsteilen wohnhaften Bevölkerung deutlich gestärkt (vgl. auch EHK Neustadt a. d. W. 2020, Kapitel 6.2.3).

Das Planvorhaben ist in der geplanten Dimensionierung mit kongruent zu Z 57 des LEP IV RLP 2008.

[Z 58]

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale

Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Bzgl. Z 58 ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort Diedesfelder Weg wird gemäß EHK Neustadt a. d. W. 2020 konzeptionell als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgeschrieben.
- Die Ausweisung solcher Bereiche ist, wie die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Bestandsstandort Nahversorgung, an bestimmte Kriterien geknüpft und mit der Regionalplanung abzustimmen.
- Zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung können großflächige Einzelhandelsbetriebe sekundär auch Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung vorgesehen werden, so dass das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt wird.

Das Planvorhaben ist in der geplanten Dimensionierung mit kongruent zu Z 58 des LEP IV RLP 2008.

[Z 60]

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

Bzgl. Z 60 ist folgendes festzuhalten:

- In den vorangegangenen Kapiteln 6.3 und 6.4 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Neustadt a. d. W. sowie die Umlandkommunen im Untersuchungsraum. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Neustadt a. d. W. noch Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben ist in der geplanten Dimensionierung mit kongruent zu Z 60 des LEP IV RLP 2008.

Das Planvorhaben ist konform zu den Zielen Z 57, Z 58 und Z 60 des LEP IV RLP 2008.

Einordnung in die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar²¹, Kapitel 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 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden²² 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.“

Bzgl. Z 1.7.2.2 ist folgendes festzuhalten:

- Der Stadt Neustadt a. d. W. wird im ERPRN die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im rheinland-pfälzischen Teilraum zugewiesen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Neustadter Ortsteil Hambach wodurch das Zentralitätsgebot erfüllt wird.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.2 des ERPRN 2014.

Z 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot

„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.“

Bzgl. Z 1.7.2.4 ist folgendes festzuhalten:

- In den vorangegangenen Kapiteln 6.3 und 6.4 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Neustadt a. d. W. als zentraler Ort sowie die Umlandkommunen. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Aus-

²¹ im Folgenden als ERPRN 2014 abgekürzt.

²² Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z) 4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13. Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

wirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Orte oder der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet vorliegt.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.4 des ERPRN 2014.

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.“

Bzgl. Z1.7.2.5 ist folgendes festzuhalten:

- Dem Vorhabenstandort kommt nach dem EHK Neustadt a. d. W. 2020 eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Hambach und Die-desfeld zu. Der Standort befindet sich in dem EHK Neustadt a. d. W. 2020 ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung. Demnach ist das Integrationsgebot des ERPRN als erfüllt anzusehen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.5 des ERPRN 2014.

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.“

Durch die Kongruenz zu den Zielen Z 1.7.2.2, Z 1.7.2.4 und Z 1.7.2.5 ist das Planvorhaben somit vollumfänglich kongruent zu Ziel Z 1.7.2.1 des ERPRN 2014.

Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Untertentren 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.“

Bzgl. Z 1.7.3.1 ist folgendes festzuhalten:

- Der für das Planvorhaben vorgesehene Standortbereich Diedesfelder Weg befindet sich in der Raumnutzungskarte des ERPRN nicht im dafür ausgewiesenen „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte“.
- Da es sich bei den Planvorhaben allerdings um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, welches ausschließlich der Nahversorgung dient (s. Kapitel 6.1 sowie vgl. EHK Neustadt a. d. W. 2020 Kapitel 6.2.3) kommen auch integrierte Standorte in Betracht. Im EHK Neustadt a. d. W. 2020 erfolgt eine Ausweisung des Standortes als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung.
- Zudem wird in den Kapiteln 6.3 und 6.4 deutlich, dass keine schädlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.3.1 des ERPRN 2014.

Das Planvorhaben ist in seiner geplanten Dimensionierung vollumfänglich kongruent zu den relevanten Zielen des ERPRN 2014.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Neustadt an der Weinstraße ist im Ortsteil Hambach die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Diedesfelder Weg, südlich des Schwimmbades und westlich der Feuerwehr geplant, die e aktuelle Planung sieht die Ansiedlung des Planvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² (inkl. Bäckerei) vor.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurde im vorliegenden Gutachten das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² (zzgl. eines Bäckers mit 30 m² VKF und 70 m² Gastronomiefläche, vgl. Tabelle 1) geprüft und bewertet.

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

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.3 und 6.4) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich an einem gemäß EHK Neustadt a. d. W. ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung, welcher gemäß EHK Neustadt a. d. W. 2020 zur Herstellung und Sicherung der Nahversorgung für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld vorgesehen ist.
- Das Planvorhaben trägt maßgeblich zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung sowie zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Nahversorgungsangebots in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld bei und ist konzeptkonform zum 3. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.
- Das Planvorhaben fügt sich bzgl. seiner geplanten Dimensionierung in den im EHK Neustadt a. d. W. 2020 ermittelten Rahmen für ein vollsortimentiertes Nahversorgungsangebot für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld ein.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den Zielen Z 57, Z 58 und Z 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

- Das Planvorhaben ist in seiner geplanten Dimensionierung vollumfänglich kongruent zu den relevanten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen des EHK Neustadt a. d. W. 2020. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Herstellung der wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld und ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.730 m² als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 und zu den relevanten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Dementsprechend ist auch das aktuell geplante Planvorhaben mit 1.600 m² Verkaufsfläche entsprechend als verträglich zu bewerten.

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. d. W., Dortmund/Karlsruhe.

Stadt + Handel (2020): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben, Dortmund/Karlsruhe.

SONSTIGE QUELLEN

Stadt Neustadt a. d. W. (2018): Daten zur Stadtentwicklung.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	11
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Neustadt a. d. W.	14
Abbildung 3:	Untersuchungsraum.....	16
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	32
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Neustadt a. d. W.	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	12
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	19
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Unter- suchungsraum	20
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.....	22
Tabelle 5:	Standortprofil BSNV Martin-Luther-Straße	23
Tabelle 6:	Standortprofil BSNV IBAG-Gelände/Roßlaufstraße.....	24
Tabelle 7:	Standortprofil BSNV NORMA Gimmeldinger Straße.....	25
Tabelle 8:	Standortprofil BSNV Speyerdorfer Straße.....	26
Tabelle 9:	Standortprofil BSNV Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf.....	27
Tabelle 10:	Standortprofil BSNV mit eingeschränkter Entwicklungspers- pektive Luitpoldstraße, Edenkoben	28
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	35
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	40

Abkürzungsverzeichnis

A.	Autobahn	max.	maximal
Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BauGB	Baugesetzbuch		Nahrungs- und
BauNVO	Baunutzungsverordnung		Genussmittel
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
BSNV	Bestandsstandort		Personennahverkehr
	Nahversorgung	OVG	Oberverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise	p. a.	per annum
BVerfGH	Bundesverfassungs-	rd.	rund
	gerichtshof	S.	Seite
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	s.	siehe
bzw.	beziehungsweise	s. o.	siehe oben
d. h.	das heißt	s. u.	siehe unten
EW	Einwohner	siL	städtebaulich integrierte
EH	Einzelhandel		Lage
gem.	gemäß	u. a.	unter anderem
ggf.	gegebenenfalls	v. a.	vor allem
i. d. R.	in der Regel	VBLMNv	Versorgungsbereich
inkl.	Inklusive		Lebensmittelnahversorgung
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	VKF	Verkaufsfläche
K	Kreisstraße	ZVB	zentraler
L	Landesstraße		Versorgungsbereich
m	Meter	z. B.	zum Beispiel
m ²	Quadratmeter	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43