Städtebauliche Wirkungsanalyse

zur Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße in Zweibrücken

im Auftrag der Stadt Zweibrücken

Ansprechpartner
Harald Ehrmann (Stadtbauamt)
Martina Bieg (Stadtbauamt)

Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

Stadtverwaltung Zweibrücken
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken
www.zweibruecken.de

Bearbeitung / Konzeption
Stefan Kruse
Kai Fliß
Johannes Schwegmann

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Juni 2023

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und ist im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen
Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 4

2 Methodische Vorgehensweise 5

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens 10

4 Marktsituation im Untersuchungsraum 14

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes 14

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation 16

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation 17

5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens 20

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 20

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens gemäß Prüfauftrag 21

5.3 Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens nach Modifizierung des Vorhabens 24

5.4 Fazit der Umsatzumverteilung 26

6 Überprüfung der Kompatibilität mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen 27

6.1 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV RP 27

6.2 Kompatibilität mit den Zielen des ROP Westpfalz 28

6.3 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken 28

6.4 Fazit der Kompatibilitätsprüfung 30

7 Fazit 32

Verzeichnisse 33

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im Zweibrücker Stadtteil Niederauerbach möchte die Firma Lidl ihre heutige Filiale von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße bei gleichzeitiger Erweiterung verlagern. Aus Betreibersicht erfüllt die Filiale in ihrer heutigen Form nicht länger die Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter - beispielsweise beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf rund 800 m² - weshalb ein Umzug auf die rund 200 m östlich befindlichen Fläche der ehemaligen Ziegelei Weppler stattfinden soll. Die Gesamtverkaufsfläche der neuen Filiale soll 1.400 m² betragen.

Für die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte ist eine Untersuchung erforderlich, die die landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Verträglichkeit prüft. Dabei sind auch die einschlägigen Regelungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken zu beachten.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Vorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten.

Folgende Aspekte stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Untersuchungsraum dar?
- Welchen Umsatz wird das Vorhaben (Verlagerung Lebensmitteldiscounter) voraussichtlich zusätzlich generieren?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Verlagerungsvorhabens am Standort Pirmasenser Straße verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung vor allem auf Datengrundlagen aus primärstatistischen Erhebungen des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Zweibrücken, die im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Juni und Juli 2018 durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurden. Im Rahmen dieser Erhebungen erfolgte eine flächendeckende Begehung und Befahrung des gesamten Zweibrücker Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller Sortimente der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben. Zusätzlich wurde im Mai 2021 eine Überprüfung des Bestandes in den für die Untersuchung relevanten Zweibrücker Stadtteilen sowie eine ergänzende Erhebung untersuchungsrelevanter Betriebe in ausgewählten Umlandkommunen der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land durchgeführt.

Der dieser Untersuchung zugrunde liegende Datensatz umfasst alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens (Teile des Stadtgebietes Zweibrücken plus Umlandgemeinden) liegenden Betriebe der **untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (siehe dazu auch Kapitel 4.1). In der Gravitationsrechnung wurden alle Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche (= strukturprägende Lebensmittelmärkte) berücksichtigt. Für den Angebotsstandort Hilgard Center, der sich im Norden der Kernstadt an der Saarlandstraße befindet, wurde auch das Angebot eines Drogeriemarktes sowie eines Bäckers in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgrund des baulichen Zusammenhangs dieses Standorts in die Rechnung eingestellt.

Zur **Verkaufsflächendefinition** wurde in der Untersuchung die einschlägige Rechtsprechung berücksichtigt. Gemäß dem Urteil vom BVerwG – 4 C 10.04 vom 24.11.2005 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW - AZ 7 B 1767 / 08 vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden

nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut Urteil des OVG NRW - AZ 7 B 1767 / 08 vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte berücksichtigt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort beachtet. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis aktueller Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der IFH Retail Consultants[1], Köln, 2021) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Zweibrücken und der Region ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist grundsätzlich eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet - auch unter qualitativen Aspekten - notwendig, soweit sie relevant betroffen sind. Für die Stadt Zweibrücken liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept bzw. der Fortschreibung (2020) eine Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die konkrete Aussagen zu Entwicklungszielen des Einzelhandels enthält.

Auf Basis einer fundierten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Analyse erfolgt i. S. v. § 11 (3) BauNVO die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentrenstruktur sowie sonstige Angebotsstandorte in städtebaulich integrierten[2] und nicht integrierten Lagen[3] im Untersuchungsraum. Darüber hinaus wird die **Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und**

[1] Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt bzw. dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Zweibrücken. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet und zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin.

[2] Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Zweibrücken (2020) handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Zweibrücken integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

[3] Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

Grundsätzen des **LEP IV Rheinland-Pfalz**, des **Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz** und des **Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken** bewertet.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**[4] kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppe ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsätze und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und

[4] Quelle: Huff, David L. (1964): Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie" zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht".[5]

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben sind daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen zu qualifizieren. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist[6] bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.[7]

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der

[5] vgl. OVG NRW – 10 D 148/04.NE, Urteil vom 28.12.2005 - „Centro-Urteil"

[6] vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

[7] vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.[8]

Als Ergebnis wird das Vorhaben im Hinblick auf sein Beeinträchtigungspotenzial sowohl auf den im Untersuchungsraum liegenden Versorgungsbereich sowie auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Zweibrücken und den weiteren zum Untersuchungsraum gehörenden Gemeinden bewertet.

[8] BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Teilbereich der Stadt Zweibrücken im Stadtteil Niederauerbach an der Pirmasenser Straße. Der heutige Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl, für den die Verlagerung und Erweiterung angestrebt wird, befindet sich nur rund 200 m westlich an der Sickingerhöhstraße. Der avisierte Standort im Kreuzungsbereich der Pirmasenser Straße und der Scheiderbergstraße ist ein ehemals durch eine Ziegelei gewerblich-industriell genutzter Standort, der auch in der jüngeren Vergangenheit verschiedene gewerbliche Nutzungen erfuhr. Die Zweibrücker Innenstadt, die in erster Linie über die Landesstraße 471 mit dem Vorhabenstandort verbunden ist, befindet sich rund zweieinhalb Kilometer südwestlich des Vorhabenstandortes. Auch die Verknüpfung mit den östlichen Nachbarkommunen (z.B. Contwig) wird über die L 471 sichergestellt. Hinsichtlich seiner städtebaulichen Einordnung ist der Standort aktuell (noch) nicht als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten. In die Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes müssen für den vorliegenden Fall verschiedene Aspekte einfließen. Es gibt sowohl Gründe, die für (+) eine städtebauliche Integration sprechen, als auch Gründe, die keine eindeutige Einschätzung diesbezüglich zulassen (o):

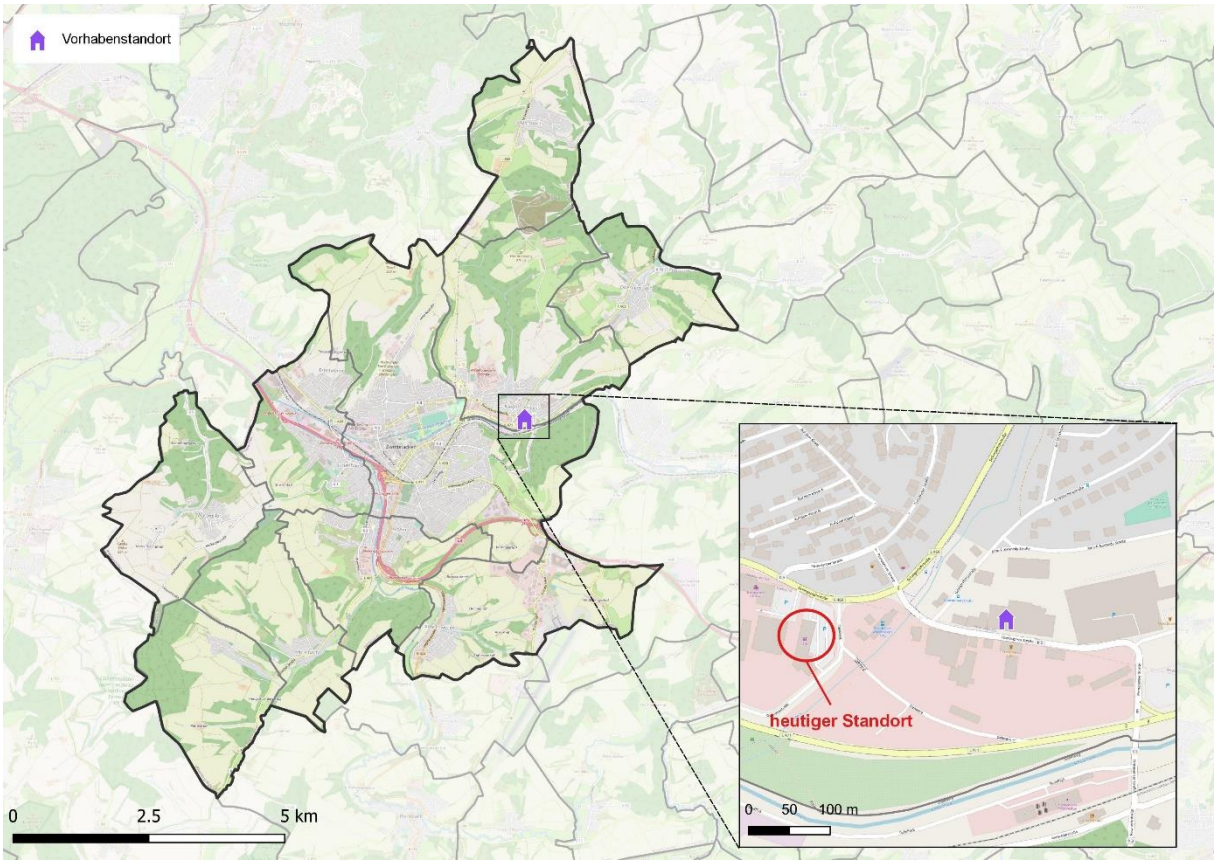
- Der neue Standort ist von einem gemischten Umfeld (Gemengelage aus gewerblicher, industrieller sowie Wohnnutzung) geprägt. Unter anderem befinden sich ein Autohändler sowie Maschinen- und Metallbauunternehmen, aber auch Wohnnutzungen in Nachbarschaft zum Vorhabenstandort. Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einordnung gibt es derzeit keine signifikante Unterscheidung zwischen dem derzeitigen Bestandsstandort und dem Planstandort. Beide Standorte weisen derzeit nur in eine Richtung (jeweils nördlich angrenzend) anschließende Wohnbebauung auf. Diese Einordnung wird sich aber für den Planstandort ändern, da der Ältestenrat der Stadt Zweibrücken in seiner Sitzung vom 20. März 2023 den politischen Willen bekundet hat, den gesamten Bereich östlich der Scheiderbergstraße einer städtebaulich geordneten Mischnutzung zuzuführen, die über einen deutlich höheren Wohnanteil verfügen soll. Die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters soll dabei einen ersten wesentlichen Schritt darstellen. Diese Umsetzung voraussetzend (mit dem entsprechenden Wohnanteil) wird der Standort zukünftig die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage gem. dem Zweibrücker Einzelhandelskonzept *(siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld wird an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken)* erfüllen. Somit wird dann zukünftig auch die Herleitung / Ableitung aus dem EHK möglich sein.
- Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans NA7/1, der das Gebiet als **Industriegebiet** festsetzt. Jedoch entspricht dieser Bebauungsplan nicht mehr der heutigen Nutzungssituation, so ist der Charakter eines Industriegebiets mittlerweile nicht mehr präsent, da mehrere gewerbliche Nutzungen abgewandert sind und durch andere Folgenutzungen (insb. Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen) ersetzt wurden.

\+ Die **fußläufige Versorgungssituation** im Stadtteil Niederauerbach würde sich durch die Verlagerung leicht **verbessern** (siehe auch Karte 4; 700m-Isodistanz um Bestandsstandort: rd. 1.600 EW, 700m-Isodistanz um Vorhabenstandort: 2.000 EW).

Da keine kleinräumigen Bevölkerungszahlen für das Zweibrücker Stadtgebiet vorliegen, stellen die vorliegenden Zahlen Näherungswerte dar, die auf der Basis älterer Grundlagen (Zensus) grob ermittelt worden. Je nach Maßstäblichkeit und Grenzziehung können die Zahlen dabei selbstverständlich variieren. Zwar lässt die katrographische Darstellung (Karte 4) der beiden Isodistanzen diese Unterscheidung nicht vermuten, es ergeben sich aber bezüglich der Geschossigkeit und damit auch der Bevölkerungsdichte im östlichen Bereich Niederauerbachs höhere Werte als im westlichen Bereich Niederauebachs. Von daher ergibt sich auch eine höhere Bevölkerungszahl im Bereich des Planstandortes. Durch die angestrebte städtebauliche Neuordnung im direkten Standortumfeld des Planstandortes (mit entsprechendem Wohnanteil) wird sich die Bevölkerungszahl noch erhöhen.

\+ Durch das Vorhaben könnte der bisherige **städtebauliche Missstand** im Kreuzungsbereich Pirmasenser Straße / Scheiderbergstraße (heruntergekommene Immobilie und brachgefallene Gewerbefläche) **beseitigt** und eine deutliche **Standortaufwertung** vollzogen werden.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes im Zweibrücker Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Beschreibung des Vorhabens

Für den avisierten Standort plant der Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m². Betreiber soll die Fa. Lidl sein, die dafür den heutigen Standort an der Sickingerhöhstraße aufgibt. Aufgrund der beabsichtigten Verkaufsfläche handelt es sich zweifelsfrei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO.

Unter Berücksichtigung betreiberspezifischer Verkaufsflächenanteile ist davon auszugehen, dass bei einem Lidl-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² rund 1.100 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen würden. Das entspricht einer Verkaufsflächenerweiterung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 470 m². Gemeinsam mit Drogeriewaren, die neben den Nahrungs- und Genussmitteln zum Kernsortiment gezählt werden, beläuft sich der Anteil dieser Warengruppen auf rund 90 % der Gesamtverkaufsfläche einer typischen Lidl-Filiale. Das weitere Angebot umfasst weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc. – i. d. R. als Aktionswaren bezeichnet).

Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch die zu erwartende Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – zum bereits wirksamen Bestandsumsatz hinzutreten würde.

Die gängige Rechtsprechung[9] verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes **„Worst Case-Szenario“**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW – 7 D 18/13.NE vom 02. Oktober 2013) unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung eines deutschlandweit vertretenen Lebensmitteldiscounters. Die Flächenproduktivität innerhalb der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse orientiert sich an belastbaren Branchenveröffentlichungen wie

[9] vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

dem Hahn Retail Real Estate Report 2021/22[10] und berücksichtigt die ortsspezifischen nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen in der Stadt Zweibrücken und der Region.

Eine signifikante Abweichung (nach oben bzw. nach unten) ist für das Vorhaben nicht anzunehmen, sodass dieser Wert als Basis zugrunde gelegt wird. Deshalb ist davon auszugehen, dass für das Planvorhaben des Lebensmitteldiscounters der Firma **Lidl** eine **Flächenproduktivität** von maximal **9.550 Euro / m²** anzunehmen ist. Der zu erwartende Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt demzufolge **rund 10,5 Mio. Euro**.

Neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt rund 1.100 m² Verkaufsfläche umfasst das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters voraussichtlich auf rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. rund 300 m²) Artikel aus den Warengruppen Drogeriewaren, GPK[11] / Haushaltswaren und weitere Non-Food-Artikel. Umsatz- und flächenmäßig ordnen sich die innenstadtrelevanten Neben- bzw. Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Die breite Streuung der innenstadtrelevanten Randsortimente über eine Vielzahl von verschiedenen Sortimenten impliziert vergleichsweise geringe, sortimentsspezifische, umverteilungsrelevante Umsätze. Mit Blick auf die Vielzahl der untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen daher für die einzelnen Standorte nur in geringen Ausprägungen (< 0,1 Mio. Euro) zu erwarten bzw. teilweise im Rahmen der Modellrechnung rechnerisch nicht nachweisbar. In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen innenstadtrelevanten Neben- und Randsortimente keine weitere dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell.

[10] Hahn Gruppe (2021): 16. Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022. Bergisch-Gladbach
Mittlerweile gibt es eine von der Fa. Lidl in Auftrag gegebene Analyse, die, basierend auf Echt-Umsatzzahlen sämtlicher Lidl-Filialen in Deutschland, eine „neue" bundesweite Flächenproduktivität ermittelt hat. Diese liegt bei rd. 8.100 Euro je qm Verkaufsfläche. Allerdings ist diese Analyse nicht öffentlich zugänglich. Von daher wird im Rahmen dieser Untersuchung weiterhin von der höheren – veröffentlichten – Flächenproduktivität ausgegangen.

[11] Glas, Porzellan, Keramik

4 Marktsituation im Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Zwar ist auch die Nachfrage nach kurzfristigen Waren, wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, von einer steigenden Mobilität gekennzeichnet, aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Der **Vorhabenstandort** liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im Zweibrücker Stadtteil Niederauerbach an der Pirmasenser Straße, die Anschluss an die überörtlich bedeutsame Sickingerhöhstraße (L 469) bietet. Durch die nahegelegenen Bushaltestellen Niederauerbach Dorndorf sowie Niederauerbach Scheiderbergstraße besteht eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz der Stadt Zweibrücken. Nordwestlich des Vorhabenstandorts schließt der Niederauerbacher Ortskern mit ausgedehnten Wohnsiedlungsbereichen an. Dem Ortsteil Niederauerbach bescheinigt das Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken (2020) eine gute Lebensmittelversorgung[12] sowie das nötige Einwohnerpotenzial für die Ansiedlung wirtschaftlich tragfähiger Versorgungsangebote[13].

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird aber über diesen Nahbereich hinausgehen und schließt sowohl weitere Teilbereiche des Zweibrücker Stadtgebietes als auch bestimmte angrenzende Gebiete der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, die sich östlich der Stadt Zweibrücken befindet, mit ein. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstruktur sowie der Situation vor Ort wurde anhand einer 5-Minuten-Fahrtzeit-Isochrone das potenzielle Einzugsgebiet des Vorhabens ermittelt, welches gleichzeitig den Untersuchungsraum darstellt (siehe dazu Karte 2). Somit umfasst der

[12] Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (2020): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken. S. 70

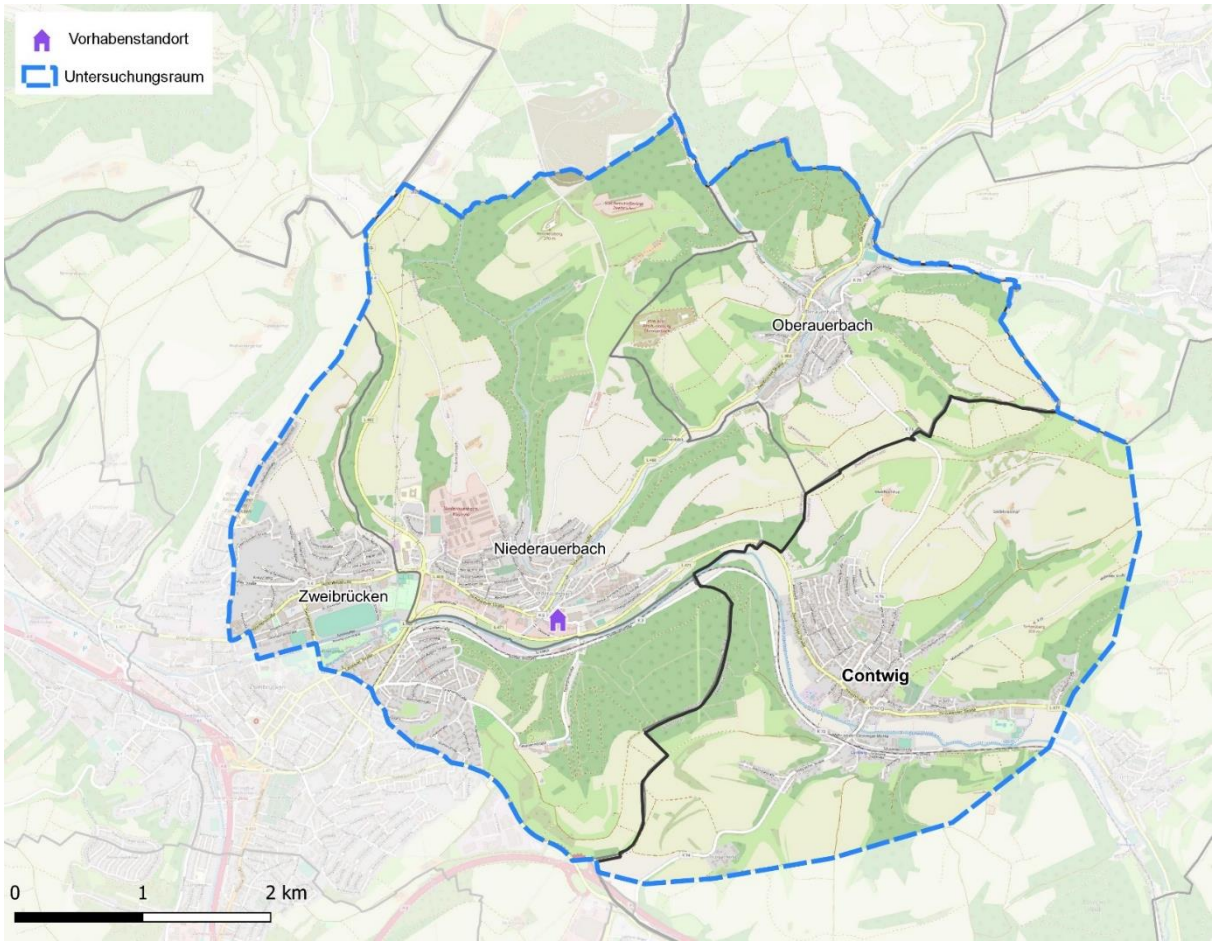
[13] Quelle: ebd.: S. 71

Untersuchungsraum die Stadtteile Niederauerbach und Oberauerbach sowie Teile der Stadtmitte von Zweibrücken und erstreckt sich auf das Gebiet der benachbarten Ortsgemeinde Contwig. Mörsbach, der nördlichste Stadtteil Zweibrückens, ist nicht Bestandteil des Untersuchungsraums, da er zu weit entfernt liegt (Entfernung rund 8 km bzw. rund 9 Minuten Kfz-Fahrtzeit). Der Stadtteil befindet sich nicht im 5-Minuten-Fahrtzeit-Isochron, außerdem liegt der nächste Lebensmittelmarkt (Entfernung rund 3 km bzw. rund 4 Minuten Kfz-Fahrtzeit) im westlich gelegenen Ortsteil Kirrberg der Nachbargemeinde Homburg.

Relevante Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums sind nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Vorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen.

Zu berücksichtigende Angebotsstandorte sind daher die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, die innerhalb des Untersuchungsraums liegen. Dieser ist in Karte 2 dargestellt.

Karte 2: Darstellung des Untersuchungsraums



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Im Untersuchungsraum leben rund **14.150 Menschen**[14] (vgl. Tabelle 1), die sich auf die Zweibrücker Stadtteile Niederauerbach und Oberauerbach sowie Teile der Kernstadt von Zweibrücken und der Nachbargemeinde Contwig verteilen.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das **gewichtete einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Zweibrücken liegt bei einem Wert von **94,89** und in Contwig bei **97,12** [15]. Damit befinden sich beide Werte unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100).

Die statistische einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Zweibrücken bei **2.529 Euro**, in Contwig bei **2.585 Euro**[16]. Auf Basis der Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentsspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund **14.150 Einwohner** im Untersuchungsraum ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **36,0 Mio. Euro**[17] in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.**

Tabelle 1: Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Teil des Untersuchungsraums	Einwohner (absolut)	einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen *(in Mio. Euro.)*
			Nahrungs- und Genussmittel
Stadtteil Zweibrücken (teilw.)	5.250	94,89	13,2
Stadtteil Niederauerbach	3.750	94,89	9,5
Stadtteil Oberauerbach	1.200	94,89	3,0
Stadt Zweibrücken (teilw.)	**10.150**	**94,89**	**25,7**
Gemeinde Contwig (teilw.)	4.000	97,12	10,3

[14] Quelle: Berechnungen der Stadt Zweibrücken (Stand: 05.06.2018)
Es wird bewusst auf Zahlen der Stadt Zweibrücken zurückgegriffen, da die Zahlen der amtlichen Statistik des Landes den amtlichen Zahlen einer Kommune in der Regel (deutlich) „hinterherhinken". Von daher ist es für ein aktuelles Vorhaben geboten, auf die aktuellen Zahlen einer (oder auch mehrerer) Kommunen zurückzugreifen.
Hinzu kommt die Tatsache, dass die Zahlen in der Regel nicht derart signifikant abweichen, dass sie sich ergebnisrelevant auswirken würden.

[15] IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

[16] inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

[17] eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Zweibrücken (06/2019) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2019)

gesamt	**14.150**	**-**	**36,0**

Quelle: amtliche Bevölkerungsdaten der Stadt Zweibrücken; IFH Köln 2021; Berechnungen Junker + Kruse; Einwohnerzahlen gerundet, daher sind Abweichungen in den Summen möglich

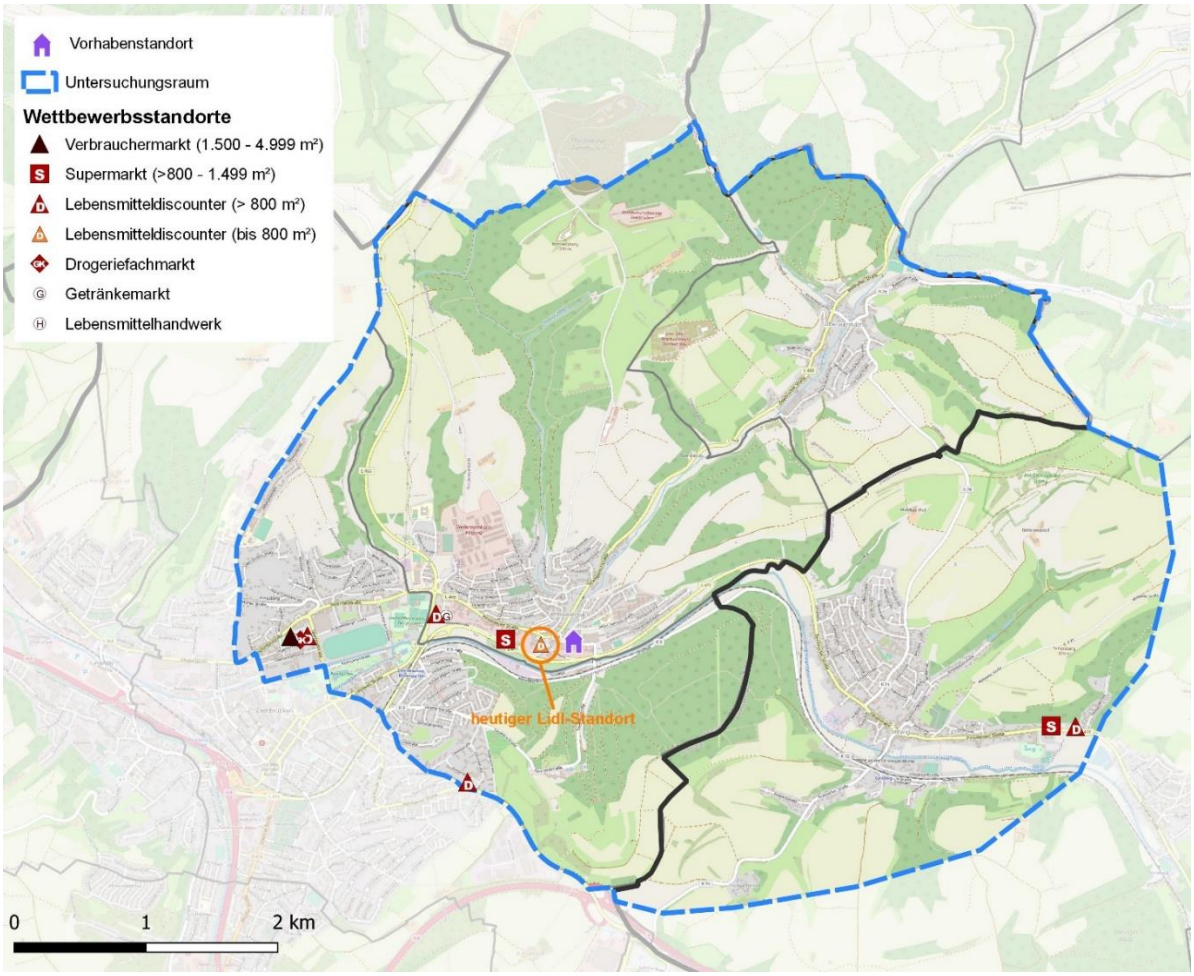
4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Im gesamten Untersuchungsraum befinden sich derzeit (inkl. des jetzigen Bestandsstandorts) **acht strukturprägende Lebensmittelanbieter** (vgl. dazu Karte 3), die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen. Die vorgehaltene Verkaufsfläche dieser Anbieter in dieser Warengruppe beträgt insgesamt rund 6.850 m². Darin sind Veränderungen seit der Erhebung im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (Juni und Juli 2018) berücksichtigt. Zusätzlich sind im Untersuchungsraum mehrere Betriebe vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel als innenstadtrelevante Randsortiment anbieten[18], was sich auf sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 650 m² beläuft. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nicht im Untersuchungsraum lokalisiert.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass im Stadtteil Oberauerbach kein Lebensmittelbetrieb vorhanden ist. Dementsprechend muss die ortsansässige Bevölkerung ihren Bedarf an täglicher Grundversorgung in den anderen (höchstwahrscheinlich: umliegenden) Ortsteilen zu decken. Damit ist eine hohe Orientierung auf die Lebensmittelmärkte in Niederauerbach wahrscheinlich.

[18] inkl. Lebensmittelhandwerk

Karte 3: Angebotssituation im Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken (2020) und einer ergänzenden Erhebung im Mai 2021; © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Die Angebotsstruktur im Untersuchungsraum umfasst verschiedene strukturprägende Anbieter, die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen (vgl. dazu Karte 3). Das weitere Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum wird durch einen Drogeriefachmarkt (dm) sowie durch kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Getränkefachmarkt) bereitgestellt. In das Gravitationsmodell werden lediglich der Drogeriefachmarkt sowie eine Bäckerei mit eingestellt, da sich beide am Standort in der Saarlandstraße (Hilgard Center) und in einem baulichen Zusammenhang mit den anderen Lebensmittelbetrieben vor Ort befinden. (vgl. Kapitel 2)

Die Angebotsstruktur ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

Name	Betriebstyp	Ort	Straße	Standortkategorie gemäß Einzelhandelskonzept
Vorhaben: Lidl	Lebensmitteldiscounter	Zweibrücken in der Pfalz	Pirmasenser Straße	pespektivisch städtebaulich integriert
Edeka	Supermarkt	Zweibrücken in der Pfalz	Saarlandstraße	Bestandsstandort mit Entwicklung, städtebaulich integriert
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	Zweibrücken in der Pfalz	Saarlandstraße	Bestandsstandort mit Entwicklung, städtebaulich integriert
dm	Drogeriefachmarkt	Zweibrücken in der Pfalz	Saarlandstraße	Bestandsstandort mit Entwicklung, städtebaulich integriert
Bäckerhaus Ecker	Bäckerei	Zweibrücken in der Pfalz	Saarlandstraße	Bestandsstandort mit Entwicklung, städtebaulich integriert
Netto Marken-Discount	Lebensmitteldiscounter	Zweibrücken in der Pfalz	Quebecstraße	Bestandsstandort mit Entwicklung, städtebaulich integriert
Penny	Lebensmitteldiscounter	Zweibrücken in der Pfalz	Gewerbestraße	Bestandsstandort ohne Entwicklung, städtebaulich nicht integriert
Edeka	Supermarkt	Zweibrücken in der Pfalz	Gewerbestraße	Bestandsstandort ohne Entwicklung, städtebaulich nicht integriert
Wasgau Frischemarkt	Supermarkt	Contwig	Pirmasenser Straße	-
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	Contwig	Pirmasenser Straße	-

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken (2020) sowie ergänzende Erhebung im Mai 2021

5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Da sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche erhöht, ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt. Um verschiedenen angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen Rechnung zu tragen, werden zwei Varianten gerechnet. Diese Varianten (vgl. Tabelle 3) zeichnen sich durch unterschiedliche Annahmen zur Folgenutzung am Altstandort aus, wohingegen die Dimensionierung des Vorhabens (Gesamtverkaufsfläche) konstant bleibt.

- In der **Variante 1** werden die Auswirkungen einer **Verlagerung des bestehenden Lidl-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.400 m² GVKF** mit gleichzeitigem **Ausschluss einer einzelhandelsrelevanten Folgenutzung am Altstandort** dargelegt.
- Die **Variante 2** beinhaltet ebenso die **Verlagerung des bestehenden Lidl-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.400 m² GVKF**, jedoch wird nun die (theoretische) **Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters am Altstandort** berücksichtigt.

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie" zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen Standortbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Standortbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden[19]. Der Schwellenwert wird am Ende dieses Teilkapitels (Kap. 5.1) definiert. Relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen". **Dieses „Umschlagen" kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird**. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden" Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, **sodass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist**[20], bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und

[19] Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

[20] vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt[21].

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung" eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**[22].

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener" Betriebe für einen Standortbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im Standortbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für diesen Bereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Den aufgezeigten Aspekten wird bei der Ermittlung der maximalen, städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung Rechnung getragen. Daher und nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung üblicher geringer Grenzrentabilitäten im Lebensmitteleinzelhandel wird für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein **Schwellenwert** für Umsatzumverteilungen **von 7 bis 8 %** definiert, der im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten in städtebaulich integrierter Lage in der Regel nicht überschritten werden sollte bzw. ab dieser Schwelle müssen die möglichen Folgewirkungen jeweils genau analysiert und bewertet werden[23]. Eine Ausnahme stellen Auswirkungen auf Standorte in nicht integrierten Lagen dar; erhöhte Umsatzumverteilungen können hier in Kauf genommen werden, da diese Standorte kein „städtebauliches Schutzgut" darstellen.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens gemäß Prüfauftrag

Den Berechnungen zum Umsatz wird die in Kapitel 3 genannte maximale Flächenproduktivität des Vorhabens zugrunde gelegt. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird im Folgenden der durch das Ansiedlungsvorhaben **zu erwartende Umsatz in der Warengruppe**

[21] vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

[22] BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

[23] Wir setzten in der Regel die Schwelle zur genaueren Bewertung, ob von Planvorhaben mögliche negative Auswirkungen ausgehen können, leicht unterhalb einer Schwelle von 10% an, da nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass nicht auch geringere Umverteilungen zu Betriebsschließungen führen können, die ihrerseits dann in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen können. Diese Vorgehensweise ist auch in vielfachen obergerichtlichen Urteilen bestätigt worden.

Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dementsprechend die Umsätze des Vorhabens, die auf der anteiligen Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund **1.100 m²** generiert werden. Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass der weitaus überwiegende Anteil des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam ist. Dementsprechend werden 90 % des Vorhabenumsatzes in das Gravitationsmodell eingestellt. Der übrige Umsatz – typischerweise als Streuumsatz bezeichnet – wird an einer Vielzahl an Standorten außerhalb des Untersuchungsraums wirksam. Aufgrund einer zu erwartenden geringen Ausprägung pro Standort sind Umverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar bzw. ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Diese Eingangswerte fließen in die Berechnungen der V**ariante 1** ein. Der umverteilungsrelevante Umsatz liegt bei rund **4,0 Mio. Euro**.

Für die **Variante 2** erhöht sich der umverteilungsrelevante Umsatz um den errechneten und dazu zu addierenden Umsatz des Altstandortes, liegt der Gesamtumsatz bei rund **5,3 Mio. Euro**.

Tabelle 3: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den Varianten 1 und 2

Vorhaben (Variante 1: Verlagerung und Ausschluss eines LM-Markts am Altstandort)	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)
Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens: 1.400 m²	
prognostizierter Vorhabenumsatz (rund 1.098 m² NuG)	10,5 Mio. Euro
- Bestandsumsatz	- 6,0 Mio. Euro
x umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	90 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz	**4,0 Mio. Euro**
Vorhaben (Variante 2: Neuansiedlung mit LM-Markt am Altstandort)	**Nahrungs- und Genussmittel (NuG)**
Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens: 1.400 m²	
prognostizierter Vorhabenumsatz (rund 1.098 m² NuG)	10,5 Mio. Euro
- Bestandsumsatz	- 6,0 Mio. Euro
+ prognostizierter Umsatz eines neuen Lebensmittelmarkts am Altstandort[24]	+ 1,4 Mio. Euro
x umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	90 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz	**5,3 Mio. Euro**

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

[24] Die Berechnung erfolgt mit einem reduzierten umverteilungsrelevanten Anteil (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen, absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf Standorte im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wird das untersuchungsrelevante Angebot differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. In der folgenden

Tabelle 4 werden die errechneten potenziellen Umsatzumverteilungseffekte für die Standorte in städtebaulich integrierter bzw. nicht integrierter Lage im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Tabelle 4: Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe NuG* durch das Vorhaben in den Varianten 1 und 2

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen			
	Variante 1		Variante 2	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Versorgungsbereiche der Lebensmittelnahversorgung / Bestandsstandorte mit Entwicklung in städtebaulich integrierter Lage				
Saarlandstraße (derzeit Aldi Süd, Edeka und dm)[25]	9,2	2,1	12,0	2,8
Quebecstraße (derzeit Netto Marken-Discount)	8,5	0,4	11,1	0,5
Bestandsstandorte ohne Entwicklung in städtebaulich nicht integrierter Lage				
Gewerbestraße (derzeit Penny)	8,6	0,5	11,2	0,6
Gewerbestraße (derzeit Edeka)	9,4	0,5	12,2	0,7
Contwig (Umlandkommune) in städtebaulich nicht integrierter Lage				
nicht integrierte Streulagen	4,5	0,5	5,9	0,7

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse;
*= Nahrungs- und Genussmittel

Während in der Variante 1 die verschiedenen Werte an den Standorten durchweg unter 10 % liegen (und tlw. unter 9 %), werden in der Variante 2 an allen Standorten höhere Umsatzumverteilungen von rund 11 bis 12 % erzielt (Ausnahme: Lebensmittelmärkte in Contwig).

[25] Ehemaliges Nahversorgungszentrum Hilgard Center

Die höchsten (prozentualen) Umsatzumverteilungen sind mit rund 9,4 % (Variante 1) bzw. 12,2 % (Variante 2) für den Lebensmittelmarkt an der Gewerbestraße (derzeit Edeka) – also einem **Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage** – auszumachen. Vergleichbare Werte werden an dem zweiten Standort an der Gewerbestraße (derzeit Penny) erzielt. Da diese Standorte allerdings keinen (wesentlichen) Beitrag zur Nahversorgung leisten und daher nicht als städtebauliches Schutzgut gelten, sind **die Auswirkungen auf diese Standorte** für die Bewertung **nicht relevant**. Gleiches gilt für die Anbieter in nicht integrierten Streulagen der Nachbarkommune Contwig, wobei die prozentualen Umverteilungen hier mit rund 4,5 % (Variante 1) bzw. rund 5,9 % (Variante 2) ohnehin auf einem niedrigen Niveau liegen und keine Auswirkungen erwarten lassen.

Allerdings liegen auch die Umsatzumverteilungen an den Standorten in integrierter Streulage (an der Saarlandstraße (Hilgard Center) und an der Quebecstraße) mit rund 9 % (Variante 1) bzw. 11 bis 12 % (Variante 2) auf einem hohen Niveau bzw. über dem zuvor definierten Schwellenwert von 7 bis 8 %. Für diese Standorte kann, da es sich teilweise auch um einzelne Anbieter handelt, ein **Umschlagen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen** werden.

Schlussfolgerung

Insgesamt lassen die Ergebnisse von Variante 1 und insbesondere von Variante 2 ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen erwarten. Die höheren Auswirkungen aus Variante 2 lassen sich auf die berücksichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Altstandort zurückführen. Um negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen mit Sicherheit ausschließen zu können, ist aus gutachterlicher Sicht eine Modifizierung des Vorhabens notwendig: das **Vorhaben** sollte **auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² reduziert** werden. Natürlich würde das Vorhaben zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation beitragen, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung entspricht. Daher werden im Folgenden die Auswirkungen des Vorhabens mit verringerter Verkaufsfläche (Variante 3) berechnet.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden in Tabelle 5 die unterschiedlichen Varianten und deren Spezifika dargestellt.

Tabelle 5: Spezifika der Berechnungsvarianten des Vorhabens

Variante	Dimensionierung Vorhaben (GVKF)	Ausschluss eines LM-Markts am Altstandort	LM-Markt am Altstandort
Variante 1	1.400 m²	✓	×
Variante 2		×	✓
Variante 3	1.200 m²	✓	×

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

5.3 Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens nach Modifizierung des Vorhabens

Resultierend aus den Ergebnissen der Varianten 1 und 2 wird eine Modifizierung des Vorhabens (Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² auf 1.200 m²) vorgenommen, die in Variante 3 dargestellt wird:

- **Variante 3** weist die Umsatzumverteilungen durch Ansiedlung eines Lidl-Marktes mit einer reduzierten **Gesamtverkaufsfläche** von **1.200 m²** aus.

Bei Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² beläuft sich der Anteil in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf 940 m². Damit einhergehend reduziert sich der umverteilungsrelevante Umsatz auf rund 6,0 Mio. Euro. Die restlichen Werte bleiben gleich.

Tabelle 6: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Variante 3

Vorhaben (Variante 3: Verlagerung und Ausschluss eines LM-Markts am Altstandort)	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)
Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens: 1.200 m²	
prognostizierter Vorhabenumsatz (rund 940 m² NuG)	9,0 Mio. Euro
- Bestandsumsatz	- 6,0 Mio. Euro
x umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	90 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz	**2,7 Mio. Euro**

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse

Die Ergebnisse zur prognostizierten Umsatzumverteilung von Variante 3 liefert die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 7: Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe NuG* durch das Vorhaben in den Varianten 3

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen	
	Variante 3	
	in %	in Mio. Euro
Versorgungsbereiche der Lebensmittelnahversorgung / Bestandsstandorte mit Entwicklung in städtebaulich integrierter Lage		
Saarlandstraße (derzeit Aldi Süd, Edeka und dm)[26]	6,3	1,5
Quebecstraße (derzeit Netto Marken-Discount)	5,8	0,3
Bestandsstandorte ohne Entwicklung in städtebaulich nicht integrierter Lage		
Gewerbestraße (derzeit Penny)	6,0	0,3
Gewerbestraße (derzeit Edeka)	6,5	0,4

[26] Ehemaliges Nahversorgungszentrum Hilgard Center

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen	
	Variante 3	
	in %	in Mio. Euro
Contwig (Umlandkommune) in städtebaulich nicht integrierter Lage		
nicht integrierte Streulagen	3,0	0,4

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse;
*= Nahrungs- und Genussmittel

Die Ergebnisse nach Modifizierung des Vorhabens weisen geringere Umsatzumverteilungen auf und deuten auf eine städtebaulich verträgliche Dimensionierung hin. Die verschiedenen Werte an den Standorten in der Variante 3 liegen durchweg unter 6,5 % (Ausnahme: Lebensmittelmärkte in Contwig).

Die höchsten (prozentualen) Umsatzumverteilungen sind mit rund 6,5 % (Variante 3) für den Lebensmittelmarkt an der Gewerbestraße (derzeit Edeka) – also einem **Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage** – auszumachen. Vergleichbare Werte werden an dem zweiten Standort an der Gewerbestraße (derzeit Penny) erzielt. Da diese Standorte allerdings keinen (wesentlichen) Beitrag zur Nahversorgung leisten und daher nicht als städtebauliches Schutzgut gelten, sind **die Auswirkungen auf diese Standorte** für die Bewertung **nicht relevant**. Gleiches gilt für die Anbieter in nicht integrierten Streulagen der Nachbarkommune Contwig, wobei die prozentualen Umverteilungen hier mit rund 3,0 % (Variante 3) ohnehin auf einem niedrigen Niveau liegen und keine Auswirkungen erwarten lassen.

Die Umsatzumverteilungen an den Standorten in integrierter Streulage (an der Saarlandstraße (Hilgard Center) und an der Quebecstraße) liegen mit rund 6 % (Variante 3) auf einem durchschnittlichen Niveau und damit unter dem Schwellenwert von 7 bis 8 %. Bei diesen „strittigen" Standorten werden in der Variante 3 moderatere Werte als bei den Varianten 1 und 2 (vgl. Kapitel 5.2) erzielt.

5.4 Fazit der Umsatzumverteilung

Insgesamt kann für die Variante 3 („Verlagerung und Ausschluss eines LM-Markts inkl. Verkaufsflächenreduktion"), also die Modifikation auf 1.200 m² GVKF verbunden mit der Nicht-Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am bisherigen Standort, ein **Umschlagen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen** werden. Daher ist diese Variante 3 aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen.

6 Überprüfung der Kompatibilität mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie den kommunalen Zielsetzungen gemäß Einzelhandelskonzept kompatibel ist.

6.1 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV RP

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)" formulierten Ziele und Grundsätze des LEP IV Rheinland-Pfalz[27]. Dabei sind folgende Festlegungen einschlägig:

LEP IV RP - G 56*: Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.*

LEP IV RP – Z 57*: Die Einrichtung 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. […]*

Das projektierte Vorhaben gehört mit den angedachten 1.400 m² Verkaufsfläche (und auch in der reduzierten Variante mit 1.200 m²) eindeutig in die Kategorie großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Laut Zentralitätsgebot sind solche Vorhaben nur in den zentralen Orten zulässig. Gemäß LEP IV kommt der Stadt Zweibrücken die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zu, sodass die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Zentralitätsgebot gegeben ist.

LEP IV RP – 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 in 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.*

Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Ebenso ist nicht erkennbar, dass ein solcher in einem realistischen Zeitraum „hergestellt" werden kann. *Das Vorhaben ist somit nicht kompatibel mit Z 58.*

LEP IV RP – Z 60*: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler*

[27] Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7.10.2008 beschlossen. Gemäß § 8 (1) Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm durch Rechtverordnung vom 14.10.2008 für verbindlich erklärt und ist am Tage nach der Verkündigung in Kraft getreten.

Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (Reduzierung des Vorhabens auf 1.200 m²) sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen Zweibrückens oder benachbarter Gemeinden zu erwarten.

6.2 Kompatibilität mit den Zielen des ROP Westpfalz

Auf Ebene der Regionalplanung sind die Ziele des Kapitels II.1.4 „Großflächiger Einzelhandel" des ROP Westpfalz[28] für das Vorhaben von Bedeutung. Folgende Festlegung ist einschlägig:

***Z 12**: 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.*

Auch hier greifen die Erkenntnisse aus der Kompatibilitätsprüfung mit dem LEP IV. Da sich der Vorhabenstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich im Sinn des BauGB befindet, ist das städtebauliche Integrationsgebot gem. ROP Westpfalz nicht erfüllt.

6.3 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens sind die Ziele und Grundsätze des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken (Fortschreibung 2020)[29] zu berücksichtigen.

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung" wurde mit dem Einzelhandelskonzept 2010 beschlossen und in der Fortschreibung 2020 übernommen. Danach soll sich Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Zweibrücken konzentrieren.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zu beachten. Dies ist zwar kein konkreter Prüfbestandteil der vorliegenden Untersuchung. Gleichwohl würde eine Missachtung der übergeordneten Ziele mittel- bis langfristig der gewünschten Einzelhandelsentwicklung entgegenlaufen und möglicherweise in der Konsequenz dazu führen, dass die Stadt Zweibrücken dieser zentralörtlichen Funktion nicht mehr gerecht werden kann.

[28] Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. Kaiserslautern

[29] Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2020): Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken, Fortschreibung 2020

Zur Einordnung von Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes dienen die umsetzungsorientierten Grundsätze. Im vorliegenden Fall ist Grundsatz 1 (Einzelhandelskonzept 2020) einschlägig.

Dieser Grundsatz („Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste")[30] greift für das Vorhaben, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt. Er besagt:

- „[…]
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken) an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. des funktionalen Versorgungsgebiet dienen.

Nahversorgungsfunktion im funktionalen Versorgungsgebiet:

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens, der auf der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel generiert wird, beläuft sich auf rund 9,0 Mio. Euro.
- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 21 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen (rund 8,4 Mio. Euro).
- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung geringfügig: (9,0 Mio. Euro / 8,4 Mio. Euro = 1,07).

Schlussfolgerung:
Somit dient das Vorhaben der Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets (und müsste nicht den Soll-Umsatz teilweise durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen, was ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte entwickeln würde).

- Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung). Randsortimente sind bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen."

Zudem besteht eine ***Ausnahmeregelung*** für Betriebsverlagerungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten[31], die jedoch für das Vorhaben nicht gilt, da es sich nicht um eine „Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb des Gebietes" handelt.

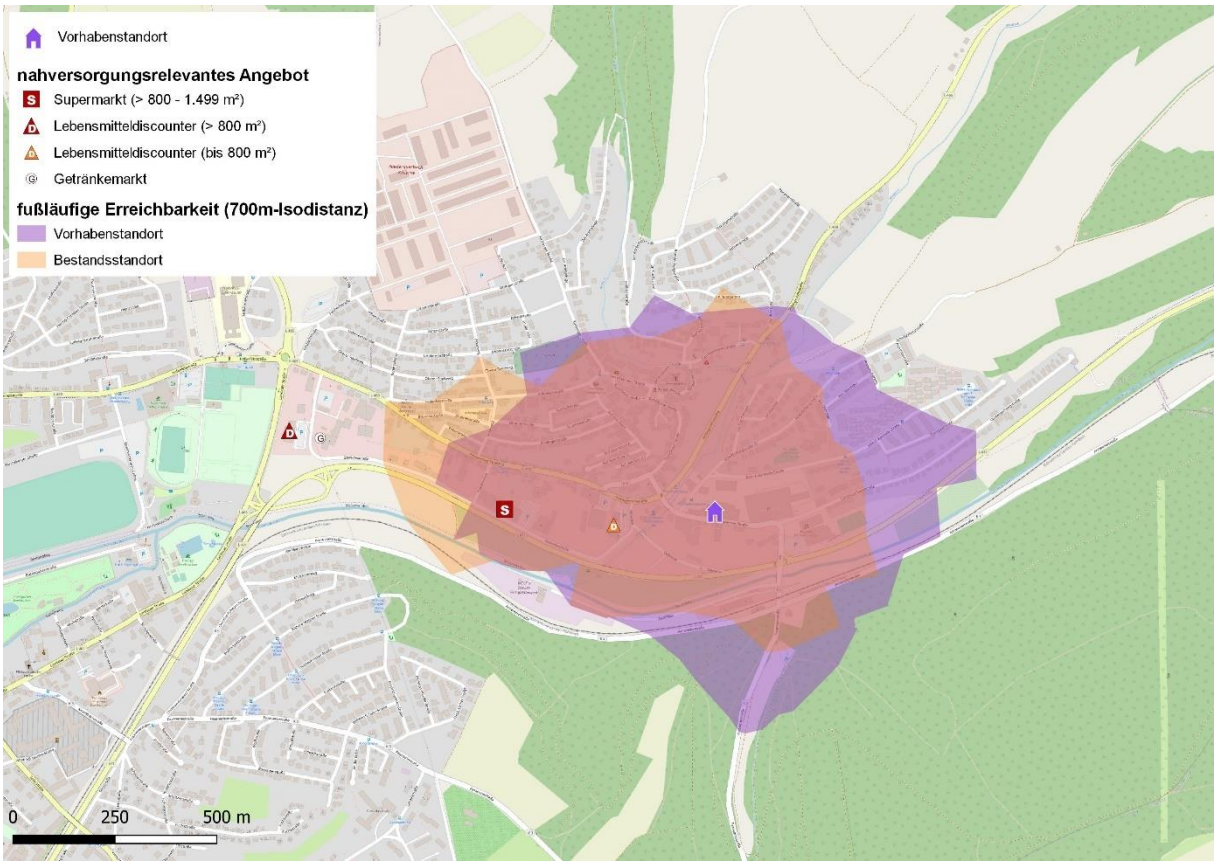
Vergleich der Nahversorgungsfunktion von Bestands- und Vorhabenstandort

[30] ebd.: Kapitel 10.1.1, S. 131ff.

[31] ebd.: Kapitel 8.9, S. 132

- Altstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierte Lage, wohingegen der Vorhabenstandort – perspektivisch – in städtebaulich integrierter Lage liegt
- fußläufige Versorgungsbedeutung kommt beiden Standorten für Teilbereiche von Niederauerbach zu
- durch die Verlagerung wäre jedoch eine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion im nördlichen und v.a. im östlichen Teil Niederauerbachs zu attestieren
- insgesamt könnten mehr Einwohner fußläufig versorgt werden (700m-Isodistanz um Bestandsstandort: 1.600 EW, 700m-Isodistanz um Vorhabenstandort: 2.000 EW)

Karte 4: Vergleich der fußläufigen Erreichbarkeit



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken (2018) und einer ergänzenden Erhebung im Mai 2021; © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Unter Abwägung aller Kriterien ergibt sich eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken.

6.4 Fazit der Kompatibilitätsprüfung

LEP IV Rheinland-Pfalz

Eine Kompatibilität mit dem LEP IV kann, mit Ausnahme des Integrationsgebotes (Ziel 58), nachgewiesen werden.

ROP Westpfalz

Die Kompatibilität mit dem Zn12 (Integrationsgebot) kann nicht nachgewiesen werden.

Einzelhandelskonzept Zweibrücken

Eine vollumfängliche Kompatibilität mit den Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes kann hergeleitet werden. Das Vorhaben ist mit den gesamtstädtischen Zielen des Konzeptes – perspektivisch - kompatibel und kann einen Beitrag zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungssituation in Niederauerbach leisten.

7 Fazit

In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wird untersucht, ob die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters (Gesamtverkaufsfläche von rund 1.400 m²) der Firma Lidl am Standort Pirmasenser Straße in der Stadt Zweibrücken relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten. Zudem wird das Vorhaben auch auf rechtlicher Ebene untersucht, um die landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen.

Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten von bis zu rund 9,4 % in der **Variante 1** (1.400 m² Gesamtverkaufsfläche) sowie von bis zu 12,2 % in der **Variante 2** (1.400 m² Gesamtverkaufsfläche + zusätzlicher Lebensmittelmarkt am Altstandort) kann ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in **negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen** werden. Somit ist gutachterlicherseits eine Modifizierung des Vorhabens unabdingbar.

Demzufolge wurde eine **Modifizierung des Vorhabens** vorgenommen, bei der die Gesamtverkaufsfläche des Marktes auf **1.200 m²** reduziert wurde (**Variante 3**). Die Berechnungen kommen auf Umsatzumverteilungen von max. 6,5 % (Variante 3), sodass für die Verkaufsflächenreduktion des Lidl-Markts mit gleichzeitigem Ausschluss eines Lebensmittelmarkts am Altstandort (Variante 3) unter Berücksichtigung einer reduzierten Verkaufsfläche keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind. Somit kann dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters von der Sickingerhöhstraße in die Pirmasenser Straße für eine Verkaufsflächengrößenordnung von 1.200 m² mit gleichzeitigem Ausschluss eines Lebensmittelmarkts am Altstandort (Variante 3) eine städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt werden.

Darüber hinaus ist eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des **LEP IV Rheinland-Pfalz**, dem **Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz** - mit Ausnahme des Integrationsgebotes - sowie des **Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken** (Fortschreibung 2020) geprüft und nachgewiesen worden.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass das geplante Vorhaben in seiner ursprünglich geplanten Dimensionierung (1.400 m² GVKF) aus gutachterlicher Sicht zu einer zu hohen Umverteilung der Umsätze an Wettbewerbsstandorten führt, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausschließen lässt. Daher wird die Modifizierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 1.200 m² mit gleichzeitigem Ausschluss eines Lebensmittelmarkts am Altstandort (Variante 3) empfohlen, wodurch niedrigere Umsätze an Wettbewerbsstandorten umverteilt werden. Schlussendlich leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation in Niederauerbach und wird daher befürwortet.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes im Zweibrücker Stadtgebiet 11

Karte 2: Darstellung des Untersuchungsraums 15

Karte 3: Angebotssituation im Untersuchungsraum 18

Karte 4: Vergleich der fußläufigen Erreichbarkeit 30

Tabellen

Tabelle 1: Nachfragesituation im Untersuchungsraum 16

Tabelle 2: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum 19

Tabelle 3: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den Varianten 1 und 2 22

Tabelle 4: Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe NuG* durch das Vorhaben in den Varianten 1 und 2 23

Tabelle 5: Spezifika der Berechnungsvarianten des Vorhabens 24

Tabelle 6: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Variante 3 25

Tabelle 7: Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe NuG* durch das Vorhaben in den Varianten 3 25