



Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Mainzer Straße in Kaiserslautern

für die
Sachs Real Estate GmbH
Pirmasenser Straße 59
67655 Kaiserslautern

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise 4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung..... 4
1.2	Methodische Vorgehensweise 4
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 6
2.1	Marktbedeutung der Supermärkte..... 6
2.2	Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt 8
3	Standortseitige Aspekte..... 10
3.1	Makrostandort..... 10
3.2	Mikrostandort..... 13
4	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum..... 16
4.1	Derzeitige Wettbewerbssituation (Status-Quo/ Szenario 1)..... 16
4.2	Perspektivische Wettbewerbssituation mit Erweiterungsoptionen (Szenario 2) 20
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung 23
5.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens 23
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet 26
5.3	Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens 26
6	Umsatzumverteilungseffekte 28
6.1	Szenario 1 30
6.2	Szenario 2 32
7	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung..... 35
8	Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms 39
9	Fazit der Auswirkungsanalyse..... 41

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	7
Abbildung 2:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....	8
Abbildung 3:	Lage und zentralörtliche Gliederung.....	10
Abbildung 4:	Gliederung der Stadt Kaiserslautern	11
Abbildung 5:	Einwohnerzahlen der Stadt Kaiserslautern nach Ortsbezirken	12
Abbildung 6:	Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....	13
Abbildung 7:	Mikrostandort	14
Abbildung 8:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17
Abbildung 9:	Relevante Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte) nach Standorten (Status-quo/ Szenario 1).....	19
Abbildung 10:	Relevante Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte) nach Standorten unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven (Szenario 2).....	22
Abbildung 11:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
Abbildung 12:	Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt	27
Abbildung 13:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Szenario 1)	30
Abbildung 14:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Szenario 2)	33

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Kaiserslautern ist am Standort Mainzer Straße 41 die Errichtung eines Supermarktes geplant. Das Vorhaben ist auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² projektiert; als Betreiber ist der Lebensmittel-Filialist Wasgau vorgesehen.

Die Ansiedlung des Supermarktes macht die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der heute für das Planareal ein Gewerbegebiet festsetzt. Für das Planareal soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, sodass mit der Auswirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Kaiserslautern und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs.3 BauNVO zu prüfen sind.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV vereinbar ist.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse beauftragt. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine Verträglichkeitsanalyse vor, die die absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in Kaiserslautern und in den Nachbarkommunen umfassend untersucht und die in den anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet, welches sich auf Teilbereichen der Stadt Kaiserslautern bezieht. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören insbesondere strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter),
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung folgender Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Plenumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"²) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

² In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des im Rahmen des Planvorhabens geplanten Supermarktes in den übergeordneten Rahmen der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).³ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

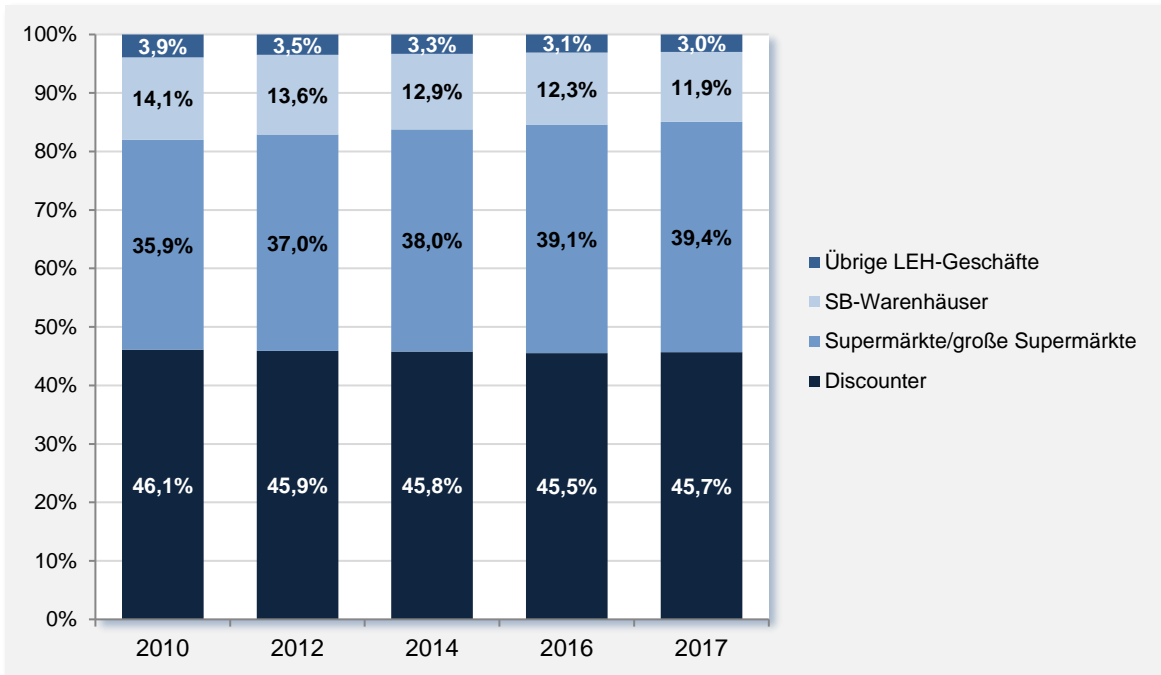
2.1 Marktbedeutung der Supermärkte

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Vollsortimenter konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und SB-Warenhäuser einen Marktanteil von zusammen rd. 51 % aus.

³ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel


Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäusern besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen.⁴ So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen. Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass sich die Neupositionierung der Supermärkte mit dem Fokus auf Qualität, Frische, Atmosphäre, Beratung etc. auszahlt.

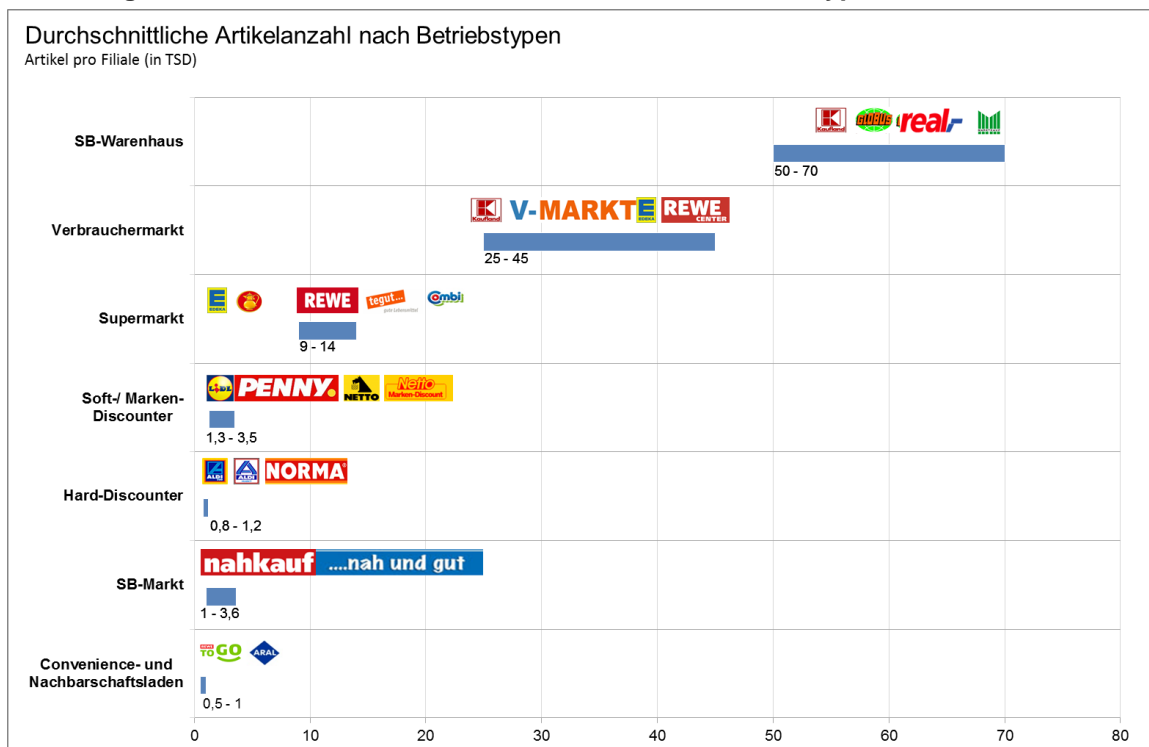
Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel (bei großen Supermärkten ca. 35.000 – 40.000 Artikel) auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

⁴ Große Supermärkte grenzen sich gegenüber Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern durch eine weitgehende Angebotskonzentration auf Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ab, während Nonfood-Sortimente nur in sehr geringem Maße angeboten werden.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung

2.2 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Insgesamt sind für einen größeren Flächenbedarf folgende Entwicklungen entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u. a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/ Wurstwaren).

Der Preiswettbewerb führt gleichzeitig dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Eigenmarke angeboten, woraus ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

Die Änderungen in der Sortimentszusammensetzung haben sich dabei fast ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente bezogen, während gleichzeitig der Umfang der Non-Food-Randsortimente reduziert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Artikelzahl gekommen. Bei den Supermärkten ist darauf hinzuweisen, dass sich die zunehmende Artikelzahl ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) bezieht, während gleichzeitig die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food II) reduziert wurde.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand zu begrenzen.
- Um eine attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Um den Kunden eine größere Bewegungsfreiheit zu gewähren und die interne Warenlogistik zu vereinfachen, werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gestaltet. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

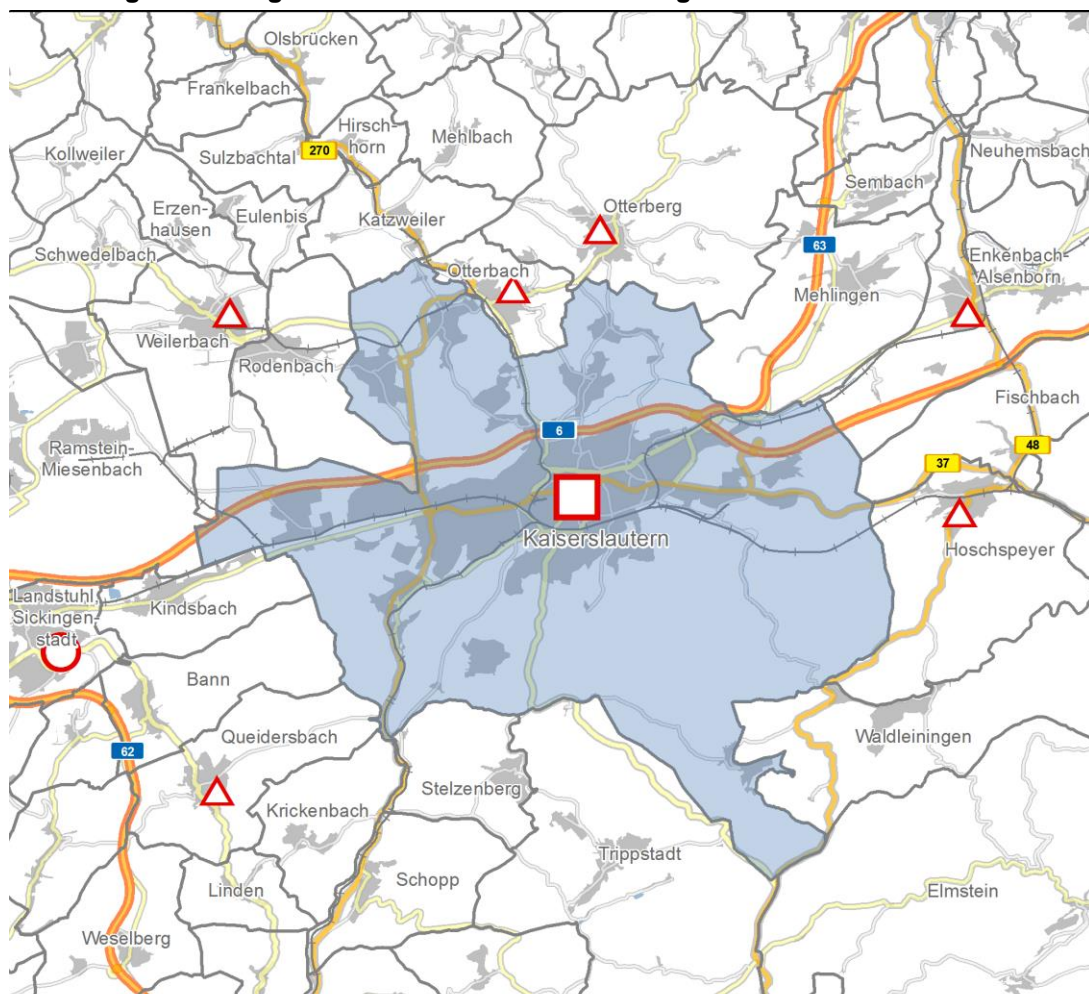
3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Bedeutung

Kaiserslautern ist eine Industrie- und Universitätsstadt am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes im Süden von Rheinland-Pfalz. Die Stadt Kaiserslautern hat den Status einer kreisfreien Stadt und ist gleichzeitig Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Kaiserslautern sowie der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd.

Abbildung 3: Lage und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Quelle: Eigene Darstellung

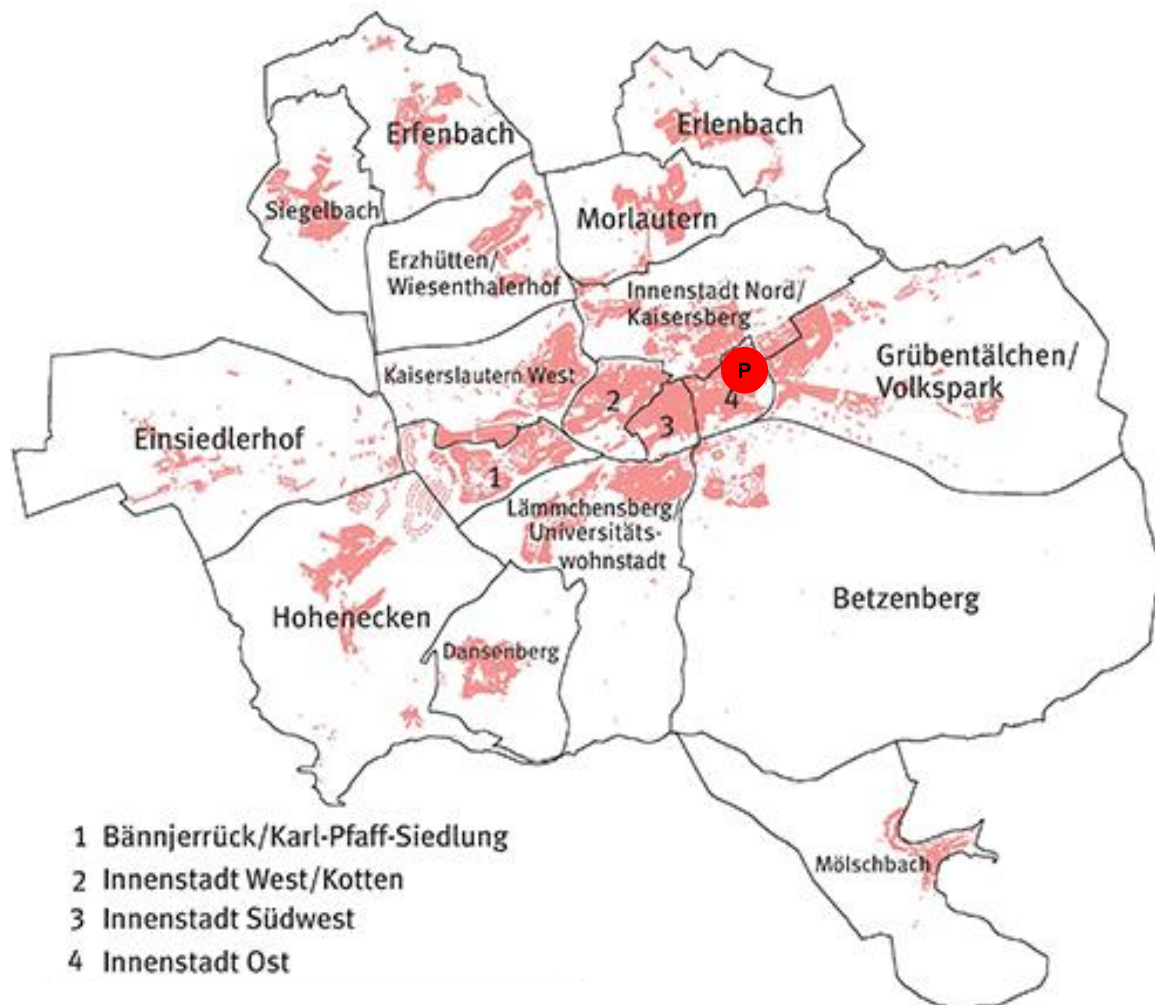
Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz weist der Stadt Kaiserslautern die Funktion eines Oberzentrums zu.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die Stadt Kaiserslautern ist eine Großstadt mit rd. 102.240 Einwohnern. Das Stadtgebiet von Kaiserslautern gliedert sich in 18 Ortsbezirke, wovon zehn auf die Kernstadt und acht auf die Ortsbezirke entfallen. Von den rd. 102.240 Einwohnern leben rd. 79.850 Einwohner bzw. ca. 78 % in der Kernstadt und 22.390 Einwohner bzw. ca. 22 % in den sonstigen Ortsbezirken, mit Hohenecken (3.654 EW.) als größtem und Mölschbach (1.179 EW.) als kleinstem Ortsbezirk.

Abbildung 4: Gliederung der Stadt Kaiserslautern



Quelle: Referat Stadtentwicklung – Stadtverwaltung Kaiserslautern, März 2006

Der Projektstandort an der Mainzer Straße liegt innerhalb des Ortsbezirks Innenstadt Ost, der über ca. 11.440 Einwohner verfügt und zur Kernstadt von Kaiserslautern gezählt wird. Die angrenzenden Ortsbezirke sind im Norden Innenstadt Nord/ Kaiserberg, im Westen Innenstadt Südwest, im Süden Betzenberg und im Osten Grübentälchen/ Volkspark.

Abbildung 5: Einwohnerzahlen der Stadt Kaiserslautern nach Ortsbezirken

Ortsbezirk	Einwohner	
	abs.	in %
Kernstadt, davon	79.851	78,1
01 Innenstadt Ost	11.444	11,2
02 Innenstadt Südwest	8.883	8,7
03 Innenstadt West/ Kotten	10.935	10,7
04 Innenstadt Nord/ Kaiserberg	9.017	8,8
05 Grübentälchen/ Volkspark	9.889	9,7
06 Betzenberg	4.758	4,7
07 Lämmchesberg/ Uniwohnstadt	11.048	10,8
08 Bännjerrück/ Karl-Pfaff-Siedlung	5.360	5,2
09 Kaiserslautern-West	8.517	8,3
Ortsbezirke, davon	22.385	21,9
10 Erzhütten/ Wiesenthalerhof	2.653	2,6
11 Einsiedlerhof	1.322	1,3
12 Morlautern	3.145	3,1
13 Erlenbach	2.223	2,2
14 Mölschbach	1.179	1,2
15 Dansenberg	2.644	2,6
16 Hohenecken	3.654	3,6
17 Siegelbach	2.690	2,6
18 Erfenbach	2.875	2,8
Kaiserslautern gesamt	102.236	100

Quelle: Stadt Kaiserslautern; Stand: 30.06.2018

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort an der Mainzer Straße ist dem Ortsbezirk Innenstadt Ost zugeordnet. Im Norden grenzt das Planareal an die sog. „Nordtangente“ (Mainzer Straße) sowie im Osten und Süden an die Ländelstraße. Im Südwesten wird das Planareal durch die Gabelsberger Straße bzw. die Mainzer Straße begrenzt.

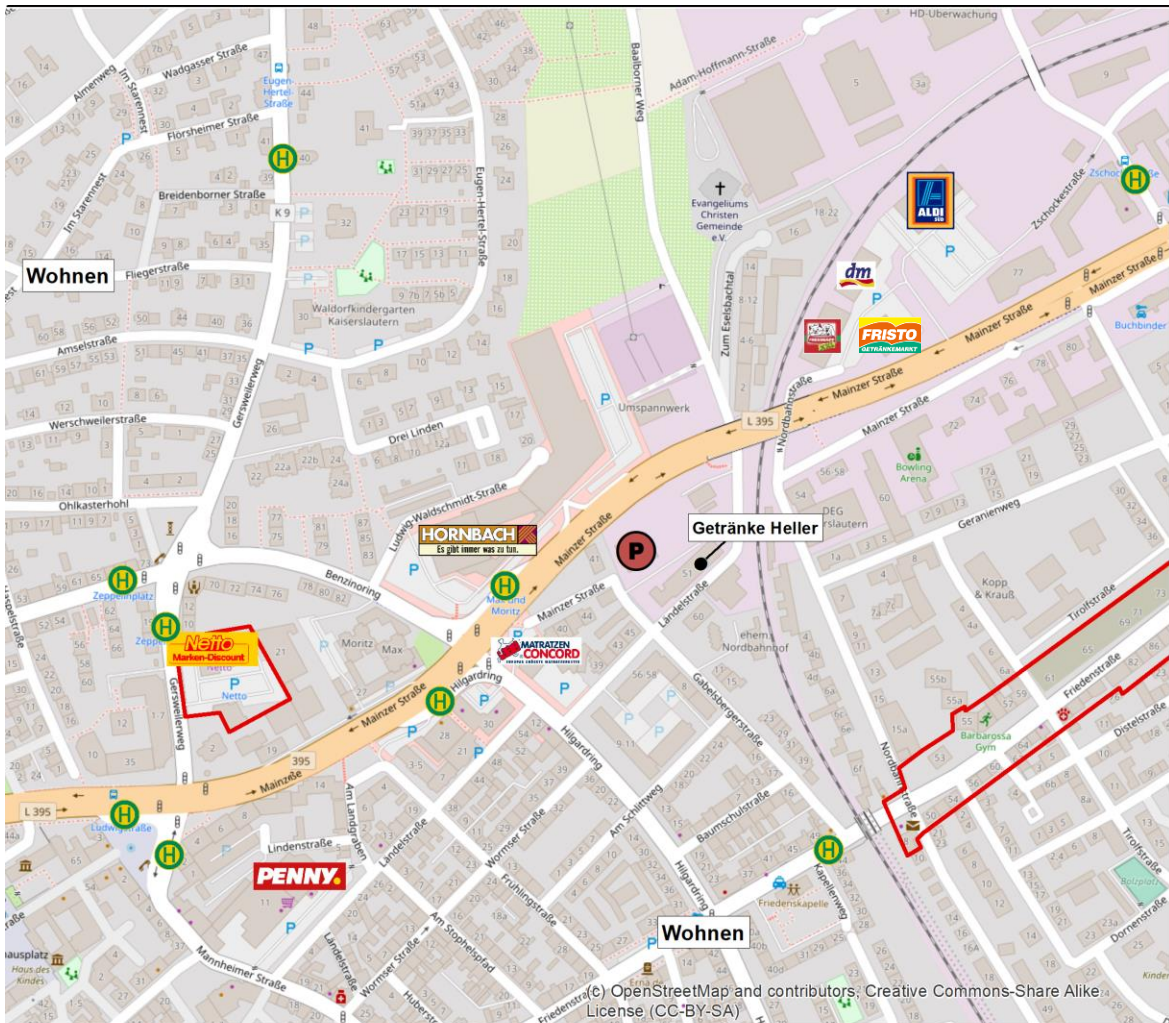
Das Standortumfeld wird im Süden neben einen unmittelbar angrenzenden Getränkegroßhandel im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich der Mainzer Straße ist ein Hornbach-Bau- und Gartenmarkt ansässig, zu dem vom Projektareal eine Sichtbeziehung besteht. Nördlich des Bau- und Gartenmarktes schließen sich wiederum Wohnnutzungen an.

Abbildung 6: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

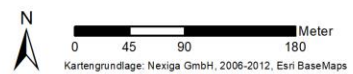
Abbildung 7: Mikrostandort



Mikrostandort

Projektstandort

Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung

Verkehrliche Situation

Der Planstandort liegt unmittelbar an der sog. „Nordtangente“ (Mainzer Straße), die in Hochlage am Projektstandort vorbeiführt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über die Ländelstraße, die im Westen über den Hilgardring an die Mainzer Straße angebunden ist.

Dem Projektstandort ist an der Mainzer Straße die ÖPNV-Haltstelle „Max und Moritz“ zugeordnet (Fußwegedistanz ca. 150 Meter). Mit den Linien 117 (Stadtmitte, Kaiserslautern – Luxemburger Straße, Kaiserslautern), 136 (Sembach Eichenbacher Mühle, Neuhemsbach – Hauptbahnhof, Kaiserslautern) und 137 (Siedlung, Sembach – Hauptbahnhof, Kaiserslautern) besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Die Außenwirkung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes ist aufgrund seiner Lage an der sog. „Nordtangente“ (Mainzer Straße) als gut zu bewerten. Allerdings liegt der Planstandort auf einem leicht niedrigeren Höhenniveau als die Mainzer Straße, sodass die Einsehbarkeit bzw. Werbewirksamkeit hierdurch geringfügig eingeschränkt wird.

Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Der Planstandort, an dem der Supermarkt angesiedelt werden soll, befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund seiner Lage und einer hohen Einwohnerzahl im Nahbereich (rd. 9.180 Einwohner, vgl. hierzu auch Kapitel 5.1) ist der Planstandort als siedlungsintegriert zu bewerten.

Gemäß Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern (Fortschreibung 2009) ist auf dem Planareal die Ansiedlung von nicht-innenstadtrelevantem, nicht-großflächigen Einzelhandel zulässig. Somit wäre die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche auf dem Planvorhaben nicht mit den Zielen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 kompatibel.

Planungsrechtliche Situation

Wie bereits eingangs erwähnt, befindet sich das Planareal im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für das Planareal ein Gewerbegebiet festsetzt. Somit macht die Realisierung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in Kaiserslautern und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs.3 BauNVO zu prüfen.

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Supermarktes in der Mainzer Straße in Kaiserslautern hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung eines Supermarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet, das sich auf die an den Planstandort angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Kaiserslautern bezieht, betrachtet werden.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Bei der Wettbewerbsschau zu berücksichtigen ist, dass einzelne Anbieter im Untersuchungsraum entweder bereits über planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsoptionen verfügen oder diesen gemäß dem aktuellen Stand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kaiserslautern konkrete Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen werden.

Vor diesem Hintergrund erfolgt zunächst eine Beschreibung der derzeitigen Angebots- und Wettbewerbssituation (Szenario 1/ Status-Quo), auf deren Basis dann – unter Berücksichtigung vorhandener Erweiterungsoptionen – eine perspektivische Wettbewerbskonstellation abgeleitet wird (Szenario 2).

4.1 Derzeitige Wettbewerbssituation (Status-Quo/ Szenario 1)

Die Wettbewerbssituation wird in den Ortsbezirken Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest im Wesentlichen durch folgende Wettbewerbsstandorte bestimmt:

Aufgrund der räumlichen Nähe (rd. 450 Meter nördlich vom Planvorhaben) und der Kombination aus Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd, ca. 800 m² VKF), Drogeriemarkt (dm, ca. 650 m² VKF), Getränkemarkt (Fristo, ca. 650 m² VKF) und Zoofachmarkt (Fressnapf) ist der dezentrale **Verbundstandort an der Mainzer Straße** als Hauptwettbewerbsstandort des Planvorhabens zu bewerten. Der Verbundstandort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung und moderne Einzelhandelsformate.

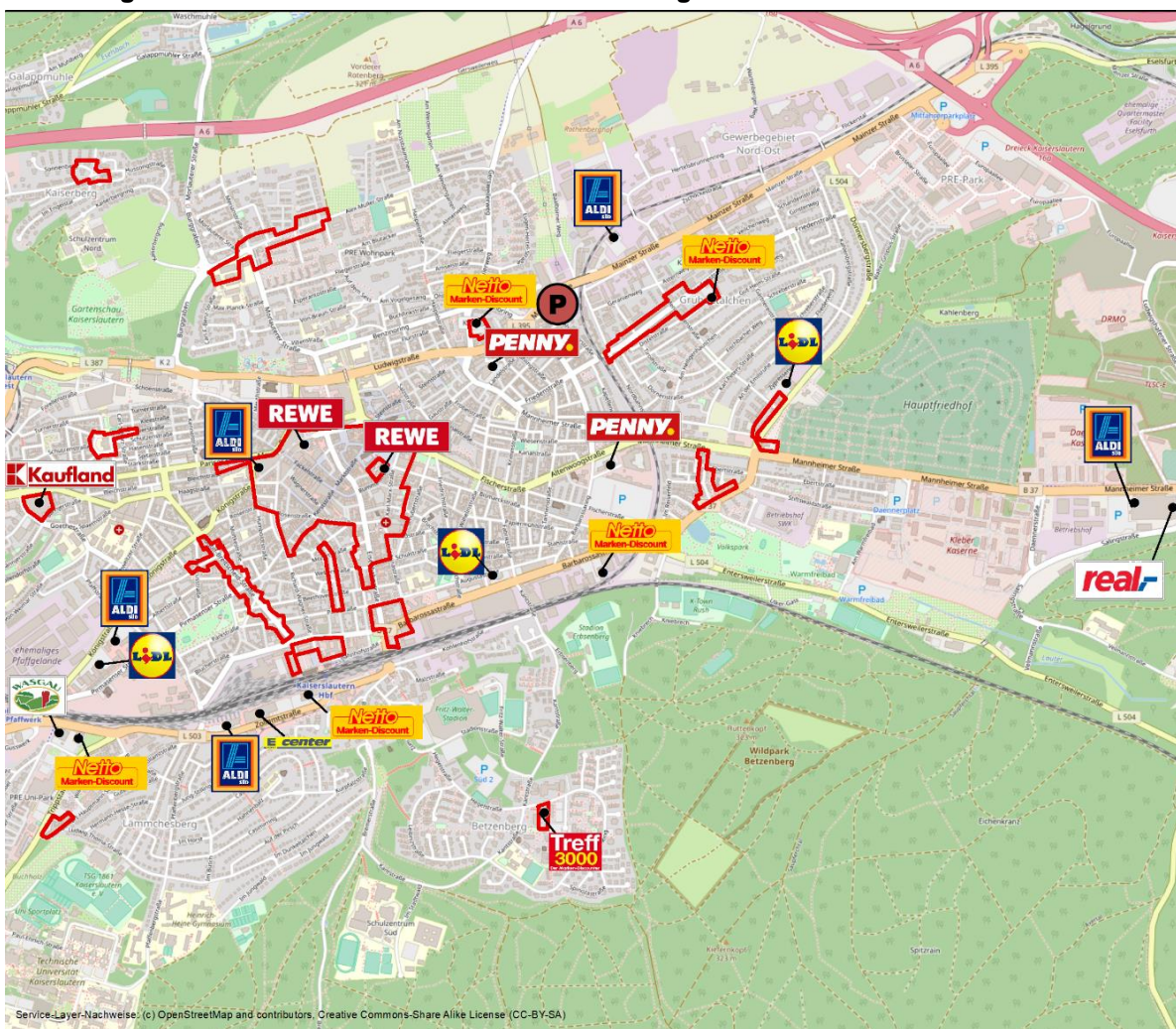
Das **Nahversorgungszentrum Innenstadt Nord** befindet sich am Gersweiler Weg in rd. 650 Metern westlicher Entfernung vom Planvorhaben. Als Hauptanbieter ist in diesem Nahversorgungszentrum ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 800 m² VKF) ansässig, dem eine Bäckerei und eine Metzgerei angegliedert sind. Weitere Handelsnutzungen sind in diesem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Die **Innenstadt von Kaiserslautern** liegt in etwa 1,5 km Entfernung zum Planstandort. Als Hauptwettbewerber sind hier zwei Rewe-Supermärkte und ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt ansässig. Einer der beiden Rewe-Supermärkte (ca. 800 m² VKF) ist in der Fruchthallstraße im Norden der Innenstadt ansässig. In unmittelbarer räumlicher Nähe dieses Rewe-Supermarktes befindet sich das Einkaufszentrum „K in Lautern“, in dessen Basement der Aldi Süd-Markt (ca. 800 m² VKF) ansässig ist. Im Osten der Innenstadt ist der Betreiber Rewe mit einem weiteren Supermarkt (ca. 750 m² VKF) am Stiftplatz vertreten. Dieser Supermarkt verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze.

Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot in der Kaiserslauterner Innenstadt durch vier Drogeriemärkte, ein Reformhaus, mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Relevante Wettbewerber

P Projektstandort

Zentrale Versorgungsbereiche



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Darüber hinaus sind in den Ortsbezirken Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest folgende Anbieter wettbewerbsrelevant:

- Penny (ca. 750 m² VKF), siedlungsintegrierter Verbundstandort mit Tedi und Bäckerei an der Mannheimer Straße, rd. 500 Meter westlich vom Planvorhaben.
- Penny (ca. 800 m² VKF), Barbarossaring 26/ Altenwoogstraße, rd. 750 Meter südlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierter Solitärstandort.
- Netto (ca. 800 m² VKF), Barbarossastraße 58, rd. 1,5 km südlich vom Planvorhaben, dezentraler Solitärstandort.
- Lidl (ca. 820 m² VKF), Augustastraße 60, rd. 1,5 km südlich vom Planvorhaben, siedlungsintegrierter Standort mit Mömax-Einrichtungshaus in unmittelbarer Nachbarschaft.
- E-Center (ca. 3.400 m² VKF), Aldi Süd (ca. 1.000 m² VKF) und Netto (ca. 900 m² VKF) an der Zollamtstraße, rd. 2,5 km südwestlich vom Planvorhaben, dezentraler Standortbereich mit Toom-Getränkemarkt, Tedi-Sonderpostenmarkt, Kik- und NKD-Textildiscountern sowie dem Tierbedarfsmarkt Das Futterhaus.
- Aldi Süd (ca. 850 m² VKF) und Lidl (ca. 1.100 m² VKF) an der Königstraße, rd. 2,7 km südwestlich vom Planvorhaben, dezentraler Verbundstandort mit dm-Drogeriemarkt, Alnatura-Biomarkt und Alldrink-Getränkemarkt.
- Kaufland (ca. 5.200 m² VKF), Pariser Straße 123, rd. 2,5 km westlich vom Planvorhaben, Pkw-Stellplätze auf Parkdeck, Standort im Nahversorgungszentrum Innenstadt West.

Innerhalb des Ortsbezirks Grübentälchen/ Volkspark, der im Osten an den Ortsbezirk Innenstadt Ost angrenzt, wird die Wettbewerbssituation neben einem Netto- und einem Lidl-Markt im Wesentlichen durch das Pfalz-Center geprägt.

Bei dem Netto-Markt (Bäcker als Konzessionär, ca. 900 m² VKF), der sich in rd. 850 Metern östlicher Entfernung zum Planstandort innerhalb des **Nahversorgungszentrums Grübentälchen/ Friedenstraße** befindet, handelt es sich um einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt. Weitere kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks (zwei Bäckereien und zwei Metzgereien) runden das nahversorgungsrelevante Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich ab.

Der Lidl-Markt (ca. 860 m² VKF) befindet sich in der Mennonitenstraße in rd. 1,2 km südöstlicher Entfernung zum Planstandort und verfügt über einen modernen Marktauftritt.

Beim Pfalz-Center handelt es sich um ein modernes Einkaufszentrum an einem dezentralen Standort in rd. 3 km Entfernung zum Planstandort. Neben dem Modepark Röther, Ernsting's Family, Depot, Matratzen Concord, Rossmann und Apollo Optik befinden sich innerhalb des Pfalz-Centers als Hauptwettbewerber ein Real-SB-Warenhaus (ca. 7.100 m² VKF) und ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 1.000 m² VKF).

Im Stadtbezirk Betzenberg, südlich des Ortsbezirks Innenstadt Ost, ist zudem der Lebensmitteldiscountmarkt Treff 3000 (ca. 760 m² VKF) nachgeordnet untersuchungsrelevant. Dieser Lebensmittelmarkt ist innerhalb des **Nahversorgungszentrums Betzenberg** lokalisiert, das Grundversorgungsfunktionen für

den Ortsbezirk Betzenberg übernehmen soll. Der Lebensmitteldiscountmarkt ist als modernisierungsbedürftig zu bewerten.

Innerhalb des Ortsbezirks Lämmchesberg/ Uniwohnstadt sind noch die zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in der vorliegenden Untersuchung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um einen Wasgau-Supermarkt (Bäcker als Konzessionär, ca. 1.500 m² VKF) und einen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 800 m² VKF), die sich in einer Standortgemeinschaft in siedlungsintegrierter Lage an der Carl-Euler-Straße rd. 3 km südwestlich vom Planvorhaben befinden.

Fazit der Wettbewerbsanalyse

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

Abbildung 9: Relevante Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte) nach Standorten (Status-quo/ Szenario 1)

Wettbewerber nach Standort: ¹	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Innenstadt (Rewe, Rewe, Aldi)	2.350	15,1
NVZ Innenstadt Nord (v. a. Netto)	1.000	5,0
Verbundstandort Mainzer Straße (Aldi, dm, Friso)	1.950	13,0
NVZ Innenstadt West (Kaufland)	5.200	25,5
Siedlungsintegrierte Standorte (Lidl, Penny, Penny)	2.350	14,4
Dezentrale Standorte (Netto, Aldi, E-Center, Lidl)	8.050	49,5
Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kottler und Innenstadt Südwest	20.900	122,5
NVZ Friedenstraße (Netto)	900	4,0
Lidl, Mennonitenstraße	860	6,4
Pfalz-Center (Real, Aldi)	7.900	38,3
Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark	9.660	48,7
NVZ Betzenberg (Treff 3000)	760	2,9
Ortsbezirk Betzenberg	760	2,9
Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto)	2.300	9,6
Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt	2.300	9,6
Untersuchungsraum gesamt	33.620	183,7

¹ inkl. Nonfood-Sortimente
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2019

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Das projektrelevante Angebot wird im Standortumfeld des Planvorhabens derzeit im Wesentlichen durch Lebensmitteldiscountern geprägt. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich mit zwei Rewe-Filialen in mehr als einem Kilometer Entfernung in der Innenstadt von Kaiserslautern. Diese Märkten verfügen mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 1.000 m² jedoch über keine marktgängige Dimensionierung.

Die nächstgelegenen Vollsortimenter mit marktgängigen Verkaufsflächen sind mit Kaufland (Pariser Straße, in ca. 2,5 km Entfernung), E-Center (Zollamtstraße, in ca. 2,5 km Entfernung) und Real (Pfalz-Center, in ca. 3 km Entfernung) erst in einer größeren Entfernung zum Planvorhaben ansässig.

Somit ergibt sich insbesondere für den dichtbesiedelten Innenstadtbereich der Stadt Kaiserslautern ein vergleichsweise geringer Besatz an (modernen) Vollsortimentern, sodass der geplante Supermarkt einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt mit hoher Versorgungsbedeutung insbesondere für die am Standort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche darstellen wird.

4.2 Perspektivische Wettbewerbssituation mit Erweiterungsoptionen (Szenario 2)

Gemäß dem aktuellen Stand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kaiserslautern wurde einzelnen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet bereits eine konkrete Erweiterungsmöglichkeit zugesprochen bzw. soll einzelnen Lebensmittelmärkten ein Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden.⁵

In diesem Zusammenhang sind folgende Einzelhandelsentwicklungen bei Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet perspektivisch zu berücksichtigen:

- Die Standorte der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd und Lidl in der Königsstraße sind bereits durch eine Entscheidung des Stadtrechtausschusses bzw. durch einen Bauvorbescheid auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche erweiterbar.
- Für den Lidl-Markt in der Augustastraße ist gemäß VG Neustadt eine Erweiterung von derzeit rd. 820 m² auf bis zu 1.375 m² Verkaufsfläche möglich.
- Auch bei dem Lidl-Markt in der Mennonitenstraße soll gemäß VG Neustadt eine Erweiterung möglich sein. Für diesen Markt ist eine Erweiterung von derzeit rd. 860 m² auf rd. 1.288 m² Verkaufsfläche geplant.
- Darüber hinaus soll innerhalb des Untersuchungsgebietes
 - dem Netto-Markt im Gersweilerweg (derzeit rd. 800 m² VKF),
 - dem Penny-Markt im Bereich Barbarossaring/ Altenwoogstraße (derzeit rd. 800 m² VKF) und

⁵ Vgl. hierzu E-Mail von Herrn Joachim Wilhelm, Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, 61.1 Abteilung Stadtplanung/ Städtebauförderung vom 22. Februar 2019
Weitere ebenfalls von der Stadt Kaiserslautern genannte Lebensmittelmärkte (Lidl, Feuerbachstraße; Lidl, Kurt-Schumacher-Straße; Lebenshilfe, Pariser Straße), denen ein Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zugesprochen werden soll, liegen nicht im Untersuchungsgebiet.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

- dem Penny-Markt in der Mannheimer Straße (derzeit rd. 750 m² VKF)
ein Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zugesprochen werden.

Demgegenüber werden folgende Anbieter/ Angebotsstandorte unverändert, d.h. im derzeitigen Bestand in das Szenario 2 übernommen, für die die Stadt Kaiserslautern entweder keine Veränderungsoption/-absicht mitgeteilt hat oder die gemäß dem aktuellen Stand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kaiserslautern in einem Bestandsgebiet ohne Entwicklungspotenzial⁶ liegen:

- Verbundstandort Mainzer Straße (Aldi, dm, Fristo), insgesamt rd. 1.950 m² VKF
- Netto (ca. 800 m² VKF), Barbarossastraße 58
- Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto), insgesamt rd. 2.300 m² VKF
- Netto, Zollamtstraße (rd. 900 m² VKF)
- NVZ Friedenstraße (Netto; rd. 900 m² VKF)
- NVZ Betzenberg (Treff 3000; 760 m²)

Unter Berücksichtigung bereits genehmigter Erweiterungsmöglichkeiten einzelner Lebensmittelmärkte bzw. unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials auf bis zu 1.200 m², das einzelnen Märkten im Untersuchungsgebiet zugesprochen werden soll, ergeben sich in Bezug auf die Wettbewerbssituation perspektivisch folgende Verkaufsflächen und Umsatzleistungen:

⁶ Bestandsgebiete ohne Erweiterung sind gemäß der Stadt Kaiserslautern Netto, Barbarossastraße; Netto, Berliner Straße, Wasgau und Netto, Carl-Euler-Straße/ Brandenburger Straße; Wasgau und MediaMarkt, Hohenecker Straße; Aldi Süd, dm, Vitus Braun und Fristo, Mainzer Straße sowie Aldi Süd, Merkurstraße.

Abbildung 10: Relevante Wettbewerbssituation (Lebensmittelmärkte) nach Standorten unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven (Szenario 2)

Wettbewerber nach Standort: ¹	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Innenstadt (Rewe, Rewe, Aldi)	2.350	14,6
NVZ Innenstadt Nord (Netto)	1.300	5,9
Verbundstandort Mainzer Straße (Aldi, dm, Friso)	1.950	12,1
NVZ Innenstadt West (Kaufland)	5.200	24,8
Siedlungsintegrierte Standorte (Lidl, Penny, Penny)	3.750	20,2
Dezentrale Standorte (Netto, Aldi, E-Center, Lidl)	8.500	52,1
Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotter und Innenstadt Südwest	23.050	129,7
NVZ Friedenstraße (Netto)	900	3,8
Lidl, Mennonitenstraße	1.290	8,8
Pfalz-Center (Real, Aldi)	7.900	37,3
Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark	10.090	49,9
NVZ Betzenberg (Treff 3000)	760	2,8
Ortsbezirk Betzenberg	760	2,8
Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto)	2.300	9,2
Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt	2.300	9,2
Untersuchungsraum gesamt	36.200	191,6

¹ inkl. Nonfood-Sortimente
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2019

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnaher Versorgung übernimmt.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁷
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für das Planvorhaben ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des geplanten Supermarktes der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor darstellt.

⁷ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Aufgrund der Nahversorgungsfunktion des geplanten Supermarktes und des großen Bevölkerungspotenzials im direkten Standortumfeld ist somit davon auszugehen, dass das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem näheren Standortumfeld erwirtschaften wird. Entsprechend wird sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf das fußläufige Naheinzugsgebiet beschränken.

Als zumutbare fußläufige Entfernung wird in der Regel eine Distanz von 700 bis 1.000 Metern definiert.⁸ Vor dem Hintergrund, dass das Planvorhaben über ein dichtbesiedeltes Umfeld verfügt und im weiteren Standortumfeld bereits mehrere Lebensmittelmärkte ansässig sind, bezieht sich der fußläufige Einzugsbereich des Planvorhabens auf eine Distanz von bis zu 700 Metern.

Somit werden in einem fußläufigen Umkreis von rd. 700 Metern um das Planvorhaben die größten Einkaufsverflechtungen vorliegen. Bei der Abgrenzung des fußläufigen Einzugsgebietes werden städtebauliche Barrieren berücksichtigt. Im Falle des Planvorhabens sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Mainzer Straße im Norden sowie die Bahntrasse im Osten des Planareals hervorzuheben. Somit wird bei der Abgrenzung des fußläufigen Einzugsgebietes explizit berücksichtigt, dass die nördliche Straßenseite der Mainzer Straße östlich des Planstandortes nur durch eine Unterführung im Bereich der Ländelstraße zu erreichen ist. Ebenso sind die Siedlungsbereiche östlich der Bahntrasse auf Höhe des Planstandortes nur auf Umwegen über die rd. 300 Meter entfernte Friedenstraße zu erreichen.

Die räumliche Abgrenzung des Einzugsgebiets ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Hierbei zeigt sich, dass der weit überwiegende Teil der fußläufig angebundenen Wohnbereiche westlich der Bahntrasse liegen, was die städtebaulich-funktionale Zäsurwirkung der Bahnlinie nochmals verdeutlicht.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 9.180 Einwohnern**.⁹

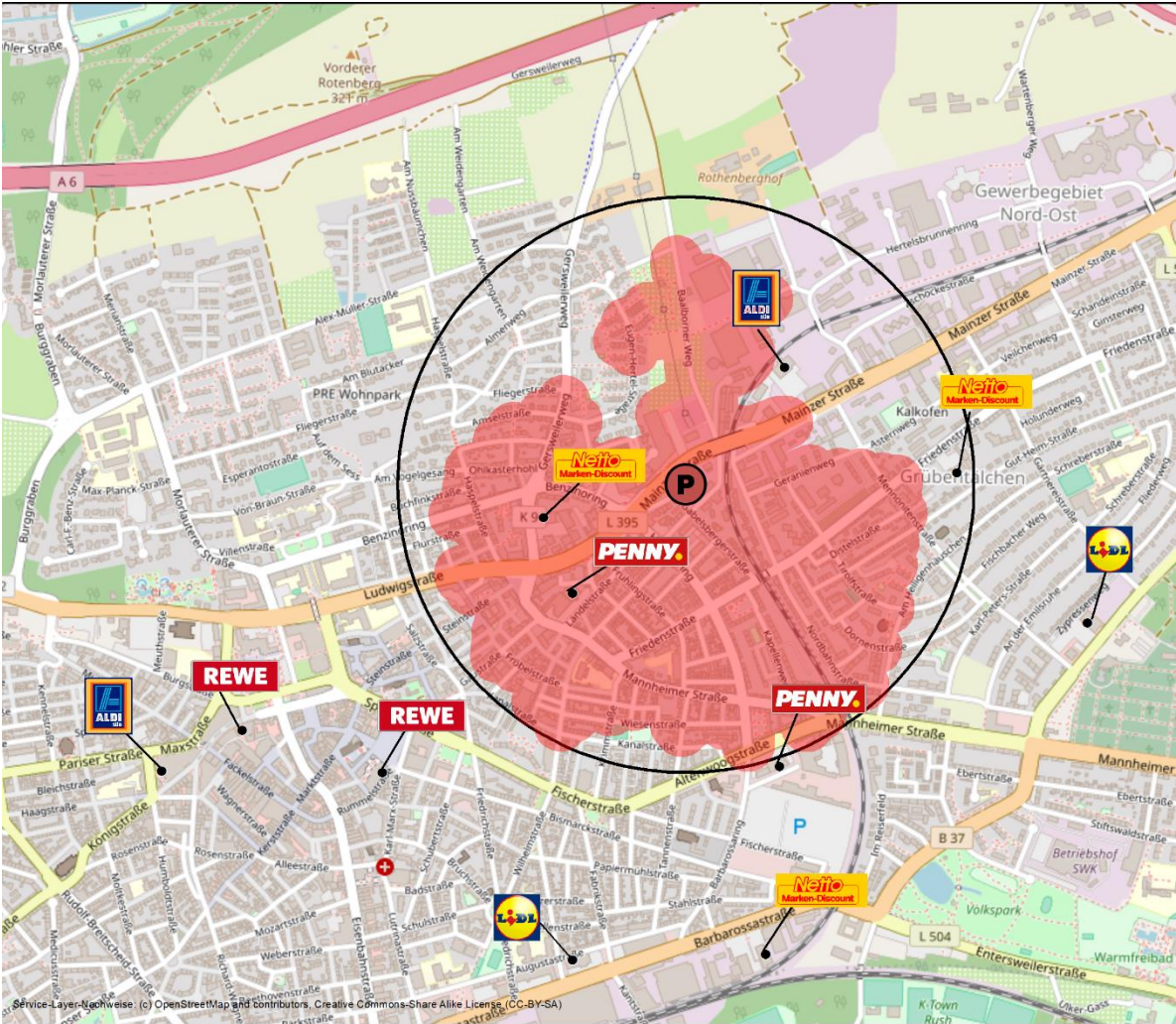
Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus dem restlichen Stadtgebiet von Kaiserslautern sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Durchreisende. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**dif-fuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

⁸ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

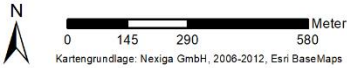
⁹ Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2018

Abbildung 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- 700-Meter-Radius
- fußläufige Erreichbarkeit (700 Meter)



Quelle: eigene Darstellung

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)¹⁰, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in einer Kommune verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer im Postleitzahlenbereich 67657, in dem sich das Planvorhaben befindet, liegt bei 90,6 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹¹

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 22,8 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

5.3 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung des Supermarktes zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen wird die zu erwartende Umsatzleistung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ermittelt. Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität. Zudem wird bei der Umsatzprognose berücksichtigt, dass der geplante Supermarkt einen modernen Vollsortimenter im Untersuchungsraum darstellen wird.

In der folgenden Tabelle sind der Umsatz und die maximal erzielbare Kaufkraftbindungsquote für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des geplanten Supermarktes im Einzugsgebiet dargestellt.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet voraussichtlich ein Umsatz von ca. 5,2 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente erzielen wird. Somit erreicht der geplante Supermarkt hier eine Kaufkraftbindung von ca. 23 %. Gemessen am prognostizierten Gesamtumsatz des geplanten Vollsortimenters entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von ca. 85 %. Rund 15 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,9 Mio. €) werden insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsgunst des Planstandortes als (diffuse) Streuumsätze zufließen.

¹⁰ Quelle: BBE/ IFH-Verbrauchsausgaben 2018

¹¹ Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2018

Abbildung 12: Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt

Umsatzherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung	Umsatzanteile
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich	22,8	23	5,2	85
Diffuse Zuflüsse	./.	./.	0,9	15
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./	6,1	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.
Planvorhaben gesamt	./.	./.	6,6	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Mit der Prognose der Umsatzherkunft (rd. 85 % Nahbereich, rd. 15 % auswärtige Kunden) kann die hohe Nahversorgungsrelevanz des Planvorhabens belegt werden, die auf die städtebaulich integrierte Lage des Planvorhabens mit einem sehr einwohnerstarkem fußläufigen Einzugsbereich zurückzuführen ist.

Für die Randsortimente des Supermarktes ist ein Umsatz von rd. 0,5 Mio. € anzusetzen, sodass sich der Umsatz des geplanten Supermarktes auf insgesamt rd. 6,6 Mio. € beläuft.

Der geplante Supermarkt erreicht bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und einem Gesamtumsatz von rd. 6,6 Mio. € somit voraussichtlich eine Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/ m² Verkaufsfläche. Damit kann der geplante Supermarkt einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielen. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten 2017 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten bei rd. 3.600 € je m² Verkaufsfläche. Hierbei liegt der Minimalwert bei rd. 3.300 und der Maximalwert bei rd. 4.100 € je m² Verkaufsfläche.

6 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Supermarkt übernehmen kann.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Im Rahmen dieser Analyse ist dabei zu bewerten, inwieweit die Umverteilung von Kaufkraft negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge haben kann.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Lebensmittelmärkte – insbesondere Vollsortimenter – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

Mit der Realisierung des Planvorhabens ist am Standort ein Umsatz von insgesamt max. 6,6 Mio. € zu erwarten. Nach Sortimenten entfallen hiervon rd. 6,1 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren und rd. 0,5 Mio. € auf die sonstigen Sortimente des geplanten Supermarktes.

In Abstimmung mit der Stadt Kaiserslautern sollen im Rahmen der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte folgende zwei Szenarien unterschieden werden:

- **Szenario 1:** In Szenario 1 wird die Wettbewerbssituation in ihrer gegenwärtigen Situation berücksichtigt. Somit wird in Szenario 1 der Status-quo bei der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte zugrunde gelegt.
- **Szenario 2:** In Szenario 2 werden die in Kapitel 4 aufgezeigten bereits genehmigten Erweiterungsmöglichkeiten einzelner Lebensmittelmärkte bzw. das Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m², das einzelnen Märkten im Untersuchungsgebiet zugesprochen werden soll, berücksichtigt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Kaiserslautern und den daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

6.1 Szenario 1

Das Planvorhaben wird mit ca. 6,3 Mio. € nahezu seinen gesamten Umsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb des Untersuchungsgebietes, d. h. im näheren Standortumfeld, generieren. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von max. 3 % des derzeitigen Umsatzes der hier ansässigen Wettbewerber.

Abbildung 13: Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Szenario 1)

Zentraler Versorgungsbereich/ Standorte	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz ¹		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	%
Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest, davon	122,5	4,9		4
■ Innenstadt (Rewe, Rewe, Aldi)	15,1	0,9		6
■ NVZ Innenstadt Nord (Netto)	5,0	0,3		6
■ Verbundstandort Mainzer Straße (Aldi, dm, Frito)	13,0	1,0		8
■ NVZ Innenstadt West (Kaufland)	25,5	0,7		3
■ Siedlungsintegrierte Standorte (Lidl, Penny, Penny)	14,4	0,6		4
■ Dezentrale Standorte (Netto, Aldi, E-Center, Lidl)	49,5	1,4		3
Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark, davon	48,7	1,3		3
■ NVZ Friedenstraße (Netto)	4,0	0,2		6
■ Lidl, Mennonitenstraße	6,4	0,2		3
■ Pfalz-Center (Real, Aldi)	38,3	0,9		2
Ortsbezirk Betzenberg, davon	2,9	< 0,1		< 1
■ NVZ Betzenberg	2,9	< 0,1		< 1
Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt, davon	9,6	0,1		1
■ Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto)	9,6	0,1		1
Untersuchungsraum gesamt	183,7	6,3		3
Diffuse Umverteilung (sonstige Betriebe/ Standorte)	./.	0,3		./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	6,6		./.

¹ v. a. Lebensmittel- und Drogeriemärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Umverteilung in den Ortsbezirken Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest

Die höchsten Umsatzumlenkungen werden sich – mit max. 4,9 Mio. € und einer Umverteilungsquote von max. 4 % der Bestandsumsätze – gegenüber den Nahversorgungsmärkten innerhalb der Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest ergeben. Aufgrund der Nähe zum Planvorhaben und der Kombination aus Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd), Drogeriemarkt (dm) und Getränkemarkt (Fristo) wird der dezentrale Verbundstandort an der Mainzer Straße mit einer Umverteilung von bis zu 8 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,0 Mio. €) am stärksten von den Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

Ebenfalls von Umverteilungseffekten betroffen sein werden darüber hinaus insbesondere die in der Innenstadt von Kaiserslautern ansässigen Wettbewerber Rewe-City, Rewe und Aldi Süd sowie der Netto-Markt im Nahversorgungszentrum Innenstadt Nord. Hier bewegen sich die Umverteilungsquoten mit jeweils max. 6 % (ca. 0,9 bzw. 0,3 Mio. €) des derzeitigen Umsatzes ebenfalls noch auf einem höheren Niveau.

Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Innenstadt West sind mit einer Umverteilungsquote von max. 3 % dagegen deutlich geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die v. a. den hier ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt betreffen werden.

Auch gegenüber den Wettbewerbern an siedlungsintegrierten und sonstigen dezentralen Standorten sind mit Umverteilungsquoten von max. 4 % bzw. 3 % vergleichsweise geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Umverteilung im Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark

Im Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark sind mit einer Umverteilungsquote von max. 3 % bzw. max. 1,3 Mio. € des derzeitigen Umsatzes ebenfalls noch quantifizierbare Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren.

Wiederum aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben werden hierbei die größten Wettbewerbswirkungen mit max. 6 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,2 Mio. €) gegenüber dem Nahversorgungszentrum Friedenstraße mit einem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt zu erwarten sein.

Mit Umsatzumverteilungsquoten von jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes wird das Planvorhaben Wettbewerbswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten Lidl in der Minnonitenstraße sowie Real und Aldi Süd im Pfalz-Center auslösen.

Umverteilung im Ortsbezirk Betzenberg

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen, die sich lediglich in Form eines einzelnen, kleineren Lebensmittelmarktes (Treff 3000) darstellen und aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben, sind im Ortsbezirk Betzenberg nur marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Umverteilung im Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt

Da sich im Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt der zum Planvorhaben nächstgelegene Wasgau-Supermarkt befindet, sind hier quantifizierbare Wettbewerbswirkungen zu unterstellen. Aufgrund der bereits größeren Entfernung bewegen sich die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Verbundstandort

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto) mit max. 1 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,1 Mio. €) jedoch auf sehr niedrigem Niveau.

Darüber hinaus wird ein Umsatzanteil von rd. 0,3 Mio. € im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebietes generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber einer größeren Anzahl an Anbietern sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen.

6.2 Szenario 2

Wie eingangs des Kapitels dargelegt, werden in Szenario 2 die in Kapitel 4 aufgezeigten bereits genehmigten Erweiterungsmöglichkeiten einzelner Lebensmittelmärkte bzw. das Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m², das einzelnen Märkten im Untersuchungsgebiet zugesprochen werden soll, berücksichtigt.

Durch die Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte wird die Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet verbessert. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass mit diesen Einzelhandelsentwicklungen eine Wettbewerbsverschärfung für das Planvorhaben einhergehen wird. Auch wenn eine Wettbewerbsverschärfung wahrscheinlich eine Verringerung des in Kapitel 5.3 prognostizierten Planumsatzes zur Folge haben dürfte, wird im Folgenden – im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes – unterstellt, dass das Planvorhaben weiterhin einen Gesamtumsatz von bis zu 6,6 Mio. € pro Jahr erzielen wird.

Die Veränderungen, die sich im Rahmen der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte in Szenario 2 im Vergleich zu Szenario 1 ergeben, sind vergleichsweise gering. Konkret ergeben sich in Szenario 2 gegenüber Szenario 1 folgende Unterschiede:

- Durch die verbesserte Angebotssituation im Untersuchungsgebiet wird das Planvorhaben einen noch größeren Umsatzanteil durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb des Untersuchungsgebietes, d. h. im näheren Standortumfeld, generieren. Konkret werden nun rd. 6,4 Mio. € (Szenario 1: rd. 6,3 Mio. €) gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt. Die Umverteilungsquote gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb des Untersuchungsgebietes erreicht allerdings weiterhin nur max. 3 % des Gesamtumsatzes der im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmittelanbieter.
- Die Umverteilung in den Ortsbezirken Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest steigt von max. 4,9 Mio. € in Szenario 1 auf max. 5,0 Mio. € in Szenario 2.

Innerhalb der Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest verringern sich die Wettbewerbswirkungen im Vergleich zu Szenario 1 gegenüber der Innenstadt von rd. 0,9 Mio. € bzw. max. 6 % auf rd. 0,8 Mio. € bzw. max. 5 %.

Dadurch, dass das Nahversorgungszentrum Innenstadt Nord durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche aufgewertet würde, sind hier dagegen zukünftig leicht höhere Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben als in Szenario 1 zu erwarten. So liegt die Umsatzumverteilung gegenüber diesem Versorgungsstandort in Szenario 2 mit rd. 0,4 Mio. € bzw. max. 7 % geringfügig höher als in Szenario 1 (rd. 0,3 Mio. € bzw. max. 6 %).

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

Ebenfalls ergeben sich gegenüber den siedlungsintegrierten Standorten in den Ortsbezirken Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest leicht höhere Wettbewerbseffekte im Vergleich zu Szenario 1. So steigt die absolute Umverteilung von rd. 0,6 auf rd. 0,7 Mio. €, während die Umverteilungsquote weiterhin bei max. 4 % liegt..

Abbildung 14: Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Szenario 2)

Zentraler Versorgungsbereich/ Standorte	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	%
Ortsbezirke Innenstadt Ost, Innenstadt West/ Kotten und Innenstadt Südwest, davon	128,2	5,0	4
■ Innenstadt (Rewe, Rewe, Aldi)	14,6	0,8	5
■ NVZ Innenstadt Nord (Netto)	5,9	0,4	7
■ Verbundstandort Mainzer Straße (Aldi, dm, Friso)	12,1	1,0	8
■ NVZ Innenstadt West (Kaufland)	24,8	0,7	3
■ Siedlungsintegrierte Standorte (Lidl, Penny, Penny)	20,2	0,7	4
■ Dezentrale Standorte (Netto, Aldi, E-Center, Lidl)	52,1	1,4	3
Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark, davon	49,9	1,3	3
■ NVZ Friedenstraße (Netto)	3,8	0,2	5
■ Lidl, Mennonitenstraße	8,8	0,2	2
■ Pfalz-Center (Real, Aldi)	37,3	0,9	2
Ortsbezirk Betzenberg, davon	2,8	< 0,1	< 1
■ NVZ Betzenberg	2,8	< 0,1	< 1
Ortsbezirk Lämmchesberg/ Uniwohnstadt, davon	9,6	0,1	1
■ Carl-Euler-Straße (Wasgau, Netto)	9,2	0,1	1
Untersuchungsraum gesamt	190,1	6,4	3
Diffuse Umverteilung (sonstige Betriebe/ Standorte)	./.	0,2	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	6,6	./.

¹ v. a. Lebensmittel- und Drogeriemärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

- Im Ortsbezirk Grübentälchen/ Volkspark verringert sich die Umverteilung gegenüber dem Nahversorgungszentrum Friedenstraße von max. 6 % auf max. 5 % und gegenüber dem Lidl-Markt in der Mennonitenstraße von max. 3 % auf max. 2 %.
- Gegenüber den Ortsbezirken Betzenberg und Lämmchesberg/ Uniwohnstadt ergibt sich in Szenario 2 im Vergleich zu Szenario 1 keine Veränderung.

7 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der in Kaiserslautern in der Mainzer Straße geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Supermarktes sowohl in Szenario 1 als auch in Szenario 2 keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Kaiserslautern sowie in umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe (ca. 1.500 m² VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und des Bevölkerungsreichtums im direkten Standortumfeld wird der geplante Supermarkt vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung dienen.
- Wie im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt werden konnte, ergibt sich insbesondere für den dichtbesiedelten Innenstadtbereich der Stadt Kaiserslautern ein vergleichsweise geringer Besatz an (modernen) Vollsortimentern. Somit wird der geplante Supermarkt einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt mit hoher Versorgungsbedeutung insbesondere für die am Planstandort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche darstellen und hier zu einer Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung beitragen.

- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines Wasgau-Supermarktes am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Kaiserslautern zu bewerten.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen bewegen sich durchweg auf einem Niveau, bei dem Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Mit Umverteilungsquoten von max. 6 % bzw. 7 % des derzeitigen Umsatzes sind in diesem Zusammenhang noch die größten Wettbewerbseffekte gegenüber den zum Planvorhaben nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrums Innenstadt Nord (max. 7 % in Szenario 2), Nahversorgungszentrum Friedenstraße (max. 6 % in Szenario 1) und Innenstadt von Kaiserslautern (max. 6 % in Szenario 1) zu erwarten.

Innerhalb des **Nahversorgungszentrums Innenstadt Nord**, das in nur ca. 650 Metern Entfernung zum Planvorhaben verortet ist, ist zu erwarten, dass ein Teil des Umsatzes durch Umsatzumverteilungen gegenüber den hier ansässigen Betrieben generiert wird. Der Hauptwettbewerber innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches ist der Lebensmitteldiscountmarkt Netto.

In Szenario 1 belaufen sich die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Innenstadt Nord auf max. 6 % bzw. max. 0,3 Mio. €. Selbst in Anbetracht des derzeit noch durchschnittlichen Marktauftrittes des Netto-Marktes liegen die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung, bei der eine vorhabenbedingte Marktaufgabe dieses Betriebes ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind nur marginale Wettbewerbswirkungen gegenüber den beiden Handwerksbetrieben (Bäckerei und Metzgerei) zu erwarten, die dem Netto-Markt angegliedert sind.

In Szenario 2 wird unterstellt, dass der Netto-Markt sein Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern, ausschöpft und sich entsprechend modernisiert. Dadurch, dass das Nahversorgungszentrum Innenstadt Nord durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche aufgewertet würde, sind hier zukünftig leicht höhere Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben als in Szenario 1 zu erwarten. Die Umverteilungseffekte belaufen sich in Szenario 2 auf rd. 0,4 Mio. € bzw. max. 7 %. Unter Berücksichtigung, dass von der Umverteilung in Szenario 2 im Wesentlichen ein modernisierter Netto-Lebensmittelmarkt mit einer marktüblichen Verkaufsfläche betroffen wäre, kann eine vorhabenbedingte Marktaufgabe dieses Betriebes auch bei leicht höheren Wettbewerbswirkungen als in Szenario 1 durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

In der **Innenstadt von Kaiserslautern** richtet sich die Umsatzzumverteilung (max. 0,9 Mio. € in Szenario 1 und max. 0,8 Mio. € in Szenario 2) insbesondere auf die beiden hier ansässigen Rewe-Filialen und den Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die über einen zeitgemäßen Marktauftritt verfügen. Sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (z. B. Drogeriemärkte, Reformhaus, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) werden im Realisierungsfall dagegen nur marginal von einer Wettbewerbsverschärfung betroffen sein.

Im **Nahversorgungszentrum Friedenstraße** wird im Wesentlichen der hier ansässige Netto-Markt von Umverteilungseffekten betroffen sein. Hierbei handelt es sich um einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt, der wesentliche Magnetfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich übernimmt. Die Lebensmittelhandwerksbetriebe innerhalb des Zentrums, die das Nahversorgungsangebot abrunden, dürften nur sehr untergeordnet von Umverteilungseffekten des Planvorhabens tangiert werden.

Sowohl in der Innenstadt von Kaiserslautern als auch im Nahversorgungszentrum Friedenstraße werden sich die Umsatzumverteilungsquoten auch bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung auf einem Niveau bewegen, bei dem eine Existenzgefährdung dieser als leistungsstark einzuschätzenden Lebensmittelmärkte grundsätzlich auszuschließen ist.

Darüber hinaus befinden sich nur noch das **Nahversorgungszentrum Betzenberg** im Untersuchungsgebiet, in dem mit einem Treff 3000 ein strukturprägende Lebensmittelmärkte als Wettbewerber des Planvorhabens ansässig ist. Mit einer nur marginalen Umverteilungsquote sind städtebaulich negativen Folgen für dieses Zentrum grundsätzlich auszuschließen.

Insgesamt konnte mit der vorliegenden Untersuchung dargelegt werden, dass die Umsatzumverteilungsquoten bei Realisierung eines Supermarktes am Standort Mainzer Straße gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausnahmslos unterhalb von 10 % liegen. Eine Betriebsgefährdung der Wettbewerber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und eine Gefährdung der Zentren sind somit auszuschließen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Kaiserslautern oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Nahversorgungsmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird der Verbundstandort an der Mainzer Straße mit einer Umverteilungsquote von bis zu 8 % des derzeitigen Umsatzes am stärksten von einer Wettbewerbsverschärfung durch das Planvorhaben betroffen sein. Die hier ansässigen Nahversorgungsmärkte Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt, dm-Drogeriemarkt und Fristo-Getränkemarkt sind leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe, sodass selbst bei einer Umverteilungsquote von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes nicht von einer Betriebsaufgabe auszugehen ist. Zudem ist zu betonen, dass diese Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres dezentralen Standortes nur einen sehr geringen Beitrag im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung leisten.

Aufgrund der Höhe der Umverteilung von max. 4 % gegenüber den Lebensmittelmärkten an siedlungsintegrierten Standorten können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Kaiserslautern ausgeschlossen werden.

- Auswirkungen auf die Nachbarkommunen können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Falle der in der Stadt Kaiserslautern geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Supermarktes die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen errei-

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Wasgau-Supermarkt • Kaiserslautern, Mainzer Straße

chen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Kaiserslautern und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

8 Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung von Einzelhandel sind folgende Zielvorgaben des **Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)** von Relevanz:

■ Z 57:

Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**).¹²

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine **Ausnahmeregel** definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion – allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern – großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen.

■ Z 58:

Das **städtebauliche Integrationsgebot** fordert für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Gleichzeitig ist zudem eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente festzulegen.

Ausnahmen von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Quellverkehr zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb z. B. Baumarkt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig¹³. Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

¹² Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

¹³ Ebd., Z 59.

■ **Z 60:**

Darüber hinaus ist bei Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** zu beachten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Nachfolgend wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewertet:

■ **Zentralitätsgebot (Z 57):**

Die Stadt Kaiserslautern ist im LEP IV Rheinland-Pfalz von 2008 als Oberzentrum eingestuft worden. Oberzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen. Somit ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung des Planvorhabens gegeben.

■ **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58):**

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt, befindet sich das Planareal außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sodass bei Ansiedlung eines Supermarktes im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wäre.

Bei der Bewertung des Zielabweichungsverfahrens sollte aus Sicht der Gutachter jedoch berücksichtigt werden, dass das Standortumfeld des Planvorhabens deutlich durch Wohnbebauung geprägt wird. Durch die siedlungsintegrierte Lage verfügt das Planareal über ein einwohnerreiches Naheinzugsgebiet (rd. 9.180 Einwohner).

Zudem ist zu beachten, dass das projektrelevante Angebot im Standortumfeld des Planvorhabens derzeit im Wesentlichen von Lebensmitteldiscountern dominiert wird. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich mit zwei Rewe-Filialen in mehr als einem Kilometer Entfernung in der Innenstadt von Kaiserslautern. Allerdings verfügen diese Märkten mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 1.000 m² über keine marktgängige Dimensionierung, sodass diese im Wesentlichen für ihr Wohnumfeld Versorgungsfunktionen übernehmen dürften. Die nächstgelegenen Vollsortimenter mit marktgängigen Verkaufsflächen sind mit Kaufland (Pariser Straße, in ca. 2,5 km Entfernung), E-Center (Zollamtstraße, in ca. 2,5 km Entfernung) und Real (Pfalz-Center, in ca. 3 km Entfernung) erst in einer größeren Entfernung zum Planvorhaben ansässig.

Somit ergibt sich insbesondere für den dichtbesiedelten Innenstadtbereich der Stadt Kaiserslautern ein vergleichsweise geringer Besatz an (modernen) Vollsortimentern, sodass der geplante Supermarkt einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt mit hoher Versorgungsbedeutung insbesondere für die am Planstandort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche darstellen wird.

■ **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60):**

Mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse kann detailliert nachgewiesen werden, dass aufgrund der Höhe der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen sowohl in Szenario 1 als auch in Szenario 2 negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Kaiserslautern und in den Umlandkommunen ausgeschlossen werden können.

9 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Stadt Kaiserslautern geplanten Ansiedlung eines Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Stadt Kaiserslautern ist an der Mainzer Straße 41 die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche geplant; als Betreiber ist der Lebensmittel-Filialist Wasgau vorgesehen.

Der geplante Supermarkt stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Von dem Supermarkt werden neben den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u. a. Tierfutter, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Fotoartikel) angeboten.

- Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Da sich im unmittelbaren Standortumfeld des Projektstandortes ausgedehnte Wohngebiete anschließen und das Planareal über ein einwohnerreiches Naheinzugsgebiet (rd. 9.180 Einwohner) verfügt, ist der Standort als siedlungsintegriert zu bewerten.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bezieht sich vor allem aufgrund des großen Bevölkerungspotenzials im direkten Standortumfeld und der Nahversorgungsfunktion des geplanten Supermarktes im Wesentlichen auf den Nahbereich des Planvorhabens mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 9.180 Einwohnern. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus dem restlichen Stadtgebiet von Kaiserslautern sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Durchreisende.

In den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. 22,8 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

- Das Planvorhaben wird einen Gesamtumsatz von max. 6,6 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 6,1 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,5 Mio. € auf die sonstigen Sortimente des projektierten Einzelhandelsbetriebes.

Der zu erwartende Umsatz resultiert zum überwiegenden Teil aus der Bindung der im Nahbereich des Planvorhabens verfügbaren Kaufkraft. Der Markt wird demnach vor allem der Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung dienen und kann rund 23 % der verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Kerneinzugsbereich binden.

- Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber, d. h. größerer Lebensmittelmärkte im (weiteren) Standortumfeld, umverteilt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse werden in diesem Zusammenhang zwei Szenarien unterschieden: In Szenario 1 wird die Wettbewerbssituation in ihrer gegenwärtigen Situation berücksichtigt. Somit wird in Szenario 1 der Status-quo bei der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte zugrunde gelegt. Dagegen werden in Szenario 2 die bereits genehmigten Erweiterungsmöglichkeiten einzelner Lebensmittelmärkte bzw. das Entwicklungspotenzial auf bis zu 1.200 m², das einzelnen Märkten im Untersuchungsgebiet zugesprochen werden soll, berücksichtigt.

Die Ansiedlung des Planvorhabens wird sowohl in Szenario 1 als auch in Szenario 2 keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder keine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Kaiserslautern hervorrufen.

- Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben am Standort Kaiserslautern, Mainzer Straße keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen außerhalb der Stadt Kaiserslautern ausgehen werden.
- Insgesamt zeigt die Prognose der zu erwartenden Umlenkungseffekte sowohl in Szenario 1 als auch in Szenario 2, dass zwar wettbewerbliche, aber keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Damit wird auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot als Ziel der Raumordnung und Landesplanung beachtet, nach dem die Funktion von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Köln, im Februar 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth