STADT+HANDEL

Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto Markendiscount (Hochstadter Str. 18) sowie PENNY (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund/Karlsruhe, 2. Mai 2019

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach/Queich
Konrad-Lerch-Ring 6
76877 Offenbach/Queich

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis ii

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1

2 Methodik 3

3 Beschreibung der Planvorhaben 8

3.1 Mikrostandort der Planvorhaben 8
3.2 Planvorhaben Netto Markendiscount - Sortimente und Verkaufsflächen 9
3.3 Planvorhaben PENNY - Sortimente und Verkaufsflächen 11

4 Markt- und Standortanalyse 13

4.1 Makrostandort 13
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums 15
4.3 Angebotsanalyse 17
4.4 Nachfrageanalyse 19
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile) 21
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen 24

5 Marktposition der Planvorhaben 25

5.1 Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben 25
5.2 Umsatzprognose Planvorhaben Netto Markendiscount 27
5.2.1 Umsatzschätzung Bestandsmarkt Netto Markendiscount 27
5.2.2 Umsatzprognose Planvorhaben Netto Markendiscount 27
5.3 Umsatzprognose Planvorhaben PENNY 30
5.3.1 Umsatzschätzung Bestandsmarkt PENNY 30
5.3.2 Umsatzprognose Planvorhaben PENNY 30

6 Auswirkungsanalyse 34

6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich 34
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 37
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen 39
6.4 Einordnung der Planvorhaben bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz 42

7 Zusammenfassung der Ergebnisse 43

Anhang I

Abbildungsverzeichnis I

Tabellenverzeichnis I

Literatur und sonstige Quellen II

Abkürzungsverzeichnis

Abs. .....Absatz
B .....Bundesstraße
BAB .....Bundesautobahn
BauGB .....Baugesetzbuch
BauNVO .....Baunutzungsverordnung
BGF .....Bruttogeschossfläche
bspw. .....beispielsweise
BVerfGH .....Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG .....Bundesverwaltungsgericht
bzw. .....beziehungsweise
d. h. .....das heißt
EW .....Einwohner
EH .....Einzelhandel
gem. .....gemäß
ggf. .....gegebenenfalls
GVKF .....Gesamtverkaufsfläche
i. d. R. .....in der Regel
inkl. .....inklusive
i. H. v. .....in Höhe von
i. S. .....im Sinne
IZ.....Innenstadtzentrum
L .....Landesstraße
m .....Meter
m² .....Quadratmeter
max. .....maximal
Mio. .....Millionen
NuG .....Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW .....Nordrhein-Westfalen
NVZ .....Nahversorgungszentrum
ÖPNV .....öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....Oberverwaltungsgericht
p. a. .....per annum
rd. .....rund
S. .....Seite
s. .....siehe
s. o. .....siehe oben
s. u. .....siehe unten
siL .....städtebaulich integrierte Lage
u. a. .....unter anderem
v. a. .....vor allem
VGem. .....Verbandsgemeinde
VG .....Verwaltungsgericht
vgl. .....vergleiche
v. H. .....von Hundert
VKF .....Verkaufsfläche
ZVB .....zentraler Versorgungsbereich
z. B. .....zum Beispiel
z. T. . .....zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich[1] ist die Erweiterung des bestehenden Netto Markendiscount, Hochstadter Straße 18, sowie des PENNY-Marktes, Interpark 1, geplant. Der Netto Markendiscount soll von 800 m² GVKF auf 1.150 m² GVKF (inkl. Backshop) und der PENNY-Markt von 800 m² GVKF auf 1.150 m² GVKF (inkl. Bäckerei) erweitert werden.

Beide Vorhaben befinden sich in direkter Nachbarschaft und sind nur durch den Verlauf der Straße Interpark voneinander getrennt.

Bei den Planvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen durch die Planvorhaben zu erwarten sind.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben kumuliert betrachtet. Stellen sich die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung als verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, sind auch die beiden Einzelvorhaben für sich als verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen.

Für beide Vorhaben ist gemäß des *Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich* (Entwurfsfassung 21. Juni 2017)[2] gemäß Leitsatz II (S. 58f) ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit möglich.

In der Folge bleibt für beide Planvorhaben zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und ob die Kongruenz zum EHK Offenbach/Q 2017 gegeben ist. Des Weiteren erfolgt eine Prüfung und Bewertung der beiden Planvorhaben bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

---

[1] Nachfolgend abgekürzt als **Offenbach/Queich**.

[2] Stadt + Handel (2017): Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich (Entwurfsfassung 21. Juni 2017), Karlsruhe. Im Folgenden als **EHK Offenbach/Q 2017** bezeichnet.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Offenbach/Q 2017.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz.

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

- Daten und Bewertungen des EHK Offenbach/Q 2017;
- Angaben der Betreiber bzw. des Auftraggebers zu den Planvorhaben;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die aus der Erstellung des EHK Offenbach/Q 2017 vorliegenden Daten für die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich im Untersuchungsraum im März 2018 aktualisiert sowie die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums (s. u.) erfasst. Die Bestandsaktualisierung bzw. Neuerhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)[3],
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeptionen sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= innenstadt- sowie nahversorgungsrelevant gemäß „Offenbacher Liste", vgl. EHK Offenbach/Q 2017, S. 54) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes der Verkaufsflächenerhebungen teilweise von den

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

Angaben im EHK Offenbach/Q 2017, von den Angaben im EHK Herxheim 2010[4] sowie von den Angaben des EHK Landau 2018[5] ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[6]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

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

Basis für die Umsatzschätzung der Umsatzprognosen der in Rede stehenden Planvorhaben bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- mikro- und makroräumliche Lage der Vorhabenstandorte sowie
- nachfrage- und angebotsseitige Parameter (insbesondere Wettbewerbsstrukturen).

Umgang mit den Erweiterungsflächen der Planvorhaben

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können[7]. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des

---

4 Ortsgemeinde Herxheim (2010): Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003 (CIMA Beratung + Management GmbH, 2010). Als **EHK Herxheim 2010** bezeichnet.

5 Junker und Kruse (Mai 2018): Stadt Landau in der Pfalz Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2018), Dortmund/Landau. Im Folgenden als **EHK Landau 2018** benannt.

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

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

tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Gemeinden im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2017).

Städtebauliche Analyse

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

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[8] in die Untersuchung einzustellen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben kumuliert betrachtet. Stellen sich die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung als verträglich i. S. d.

---

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

§ 11 Abs. 3 BauNVO dar, sind auch die beiden Einzelvorhaben für sich als verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei den Planvorhaben um Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der beiden zu erweiternden Lebensmittelmärkte (Netto Markendiscount, PENNY) mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife der realisierten Planvorhaben ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die

Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Für die Gemeinden im Untersuchungsraum prognostiziert das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040[9], Basisjahr für diese Prognose war das Jahr 2017. Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2021 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) im Untersuchungsraum ist hingegen als noch leicht positiv bzw. stagnierend einzuordnen (+ rd. 0,05 %). Somit werden von Seiten der Bevölkerungsentwicklung keine (nennenswerten) Impulse für eine positive Kaufkraftentwicklung angenommen (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2020 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[10]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

[9] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (online): Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2017 nach Landkreisen (Ergebnisse der mittleren Variante).

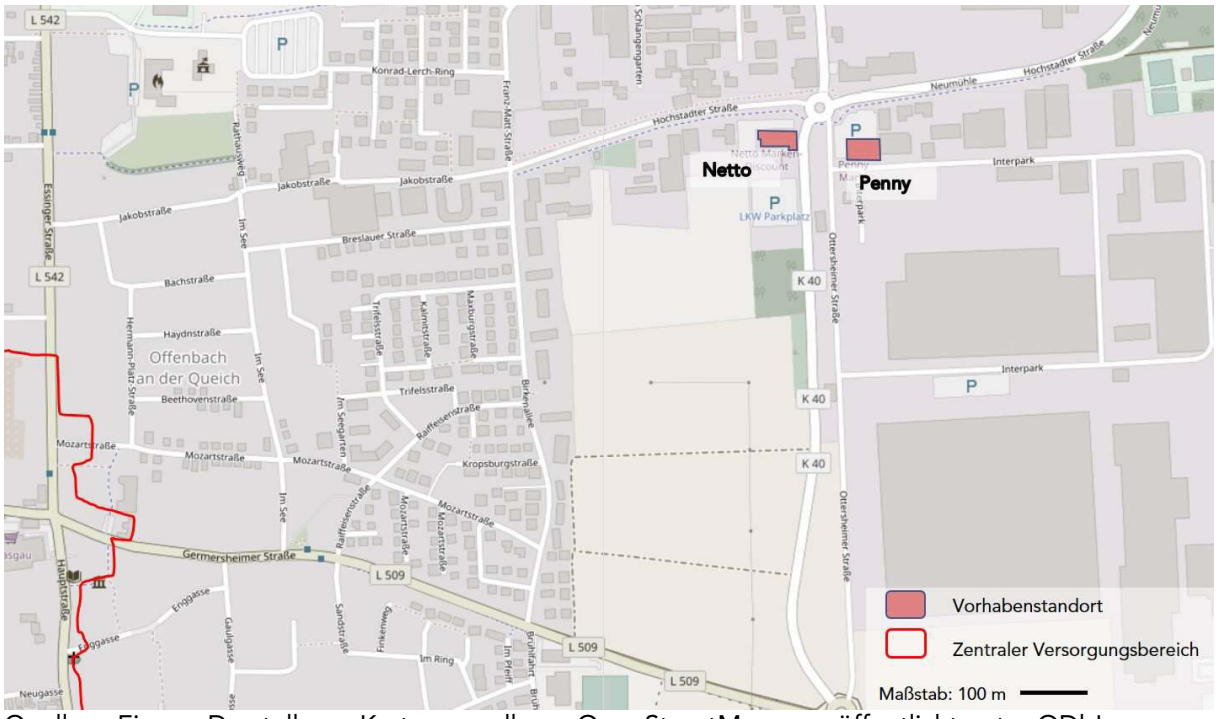
[10] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung der Planvorhaben

3.1 Mikrostandort der Planvorhaben

Der Vorhabenstandort Netto Markendiscount befindet sich an der Hochstadter Straße 18 westlich des Kreuzungsbereichs mit der Straße Interpark. Auf der gegenüber liegenden östlichen Straßenseite befindet sich der Vorhabenstandort PENNY. Südlich des Netto Markendiscount schließt ein gewerblich genutzter Bereich an, im Anschluss daran landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich und südöstlich des Vorhabenstandorts PENNY schließt ein gewerblich geprägter Bereich an. Nach Norden und Westen schließen weitere gewerblich geprägte Flächen an, die vereinzelt (mit Schwerpunkt entlang der Hochstadter Straße) mit Einzelhandelsbetrieben durchsetzt sind. Rd. 400 m westlich des Kreuzungsbereichs Hochstadter Straße/Interpark bzw. des Standorts der Planvorhaben beginnt der Wohnsiedlungsbereich der Ortsgemeinde Offenbach/Queich.

Abbildung 1: Mikrostandort der Planvorhaben



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

Über die Hochstadter Straße ist die Anbindung an das westlich liegende Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Offenbach/Queich sichergestellt. Über straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind die beiden Vorhabenstandorte für Fußgänger und Radfahrer aus Offenbach/Queich über die Hochstadter Straße wie auch aus der Ortsgemeinde Hochstadt gut erreichbar. Über einen parallel zu L509, in welche die K40 südlich des Vorhabenstandorts mündet, verlaufenden Radweg besteht ebenfalls Anbindung für Fahrradfahrer aus der östlich gelegenen Ortsgemeinde Ottersheim (Verbandsgemeinde Bellheim) an die Vorhaben. Die Anbindung für den MIV ist aus dem Siedlungsgebiet Offenbach/Queich über die Hochstadter

Straße sowie nach Süden über die Straße Interpark und im Anschluss nach Westen über die L509 gegeben. Die Ortsgemeinde Hochstadt ist über die K40 an die beiden Vorhaben angeschlossen. Über die L509 erfolgt der Anschluss der Ortsgemeinden Ottersheim und Knittelsheim (beide Verbandsgemeinde Bellheim) an die Vorhaben. Beide Vorhabenstandorte verfügen über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV wie auch für Fußgänger und Fahrradfahrer ist folglich als gut zu bewerten.

Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist aktuell nicht gegeben.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortszentrum Offenbach in rd. 1,5 km südwestlicher Entfernung. Der zu den beiden Planvorhaben nächstgelegene Wettbewerber (Wasgau) befindet sich im Ortszentrum Offenbach.

3.2 Planvorhaben Netto Markendiscount - Sortimente und Verkaufsflächen

In der Ortsgemeinde Offenbach/Queich ist die Erweiterung des bestehenden Netto Markendiscount, Hochstadter Straße 18, von 800 m² auf 1.150 m² GVKF geplant. Für den im Betriebsgebäude Netto Markendiscount ansässigen Back-Shop ist eine Erweiterung von aktuell 15 m² VKF auf max. 56 m², geplant, wie hoch der Anteil der Gastronomiefläche[11] innerhalb der 56 m² betragen wird, steht abschließend noch nicht fest.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

[11] Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens Netto Markendiscount (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
Netto Markendiscount				
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	876	+ 236
Drogeriewaren	10	80	109	+ 29
sonstige Sortimente	10	80	109	+ 29
Netto Markendiscount gesamt	***100***	***800***	***1.094***	***+ 294***
Back-Shop zzgl. Café-Bereich				
Nahrungs- und Genussmittel	100	15	max. 56	+ max. 41
Café-Bereich m² *	max. 41			
Gesamt	**100**	**815**	**max. 1.150**	**+ max. 335**

Quelle: VKF: Angaben des Vorhabenträgers; VKF-Aufteilung: vergleichbare Discounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.
* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)[12].

Für das Planvorhaben Netto Markendiscount ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.150 m² inkl. max. 56 m² VKF für einen Back-Shop (+ max. 335 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt mit max. 932 m² projektiert (+ max. 277 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 109 m² erreicht (+ 29 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 109 m² Verkaufsfläche angeboten (+29 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen z. T. auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der Netto Markendiscount zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

[12] S. Fußnote 11.

3.3 Planvorhaben PENNY - Sortimente und Verkaufsflächen

In der Ortsgemeinde Offenbach/Queich ist die Erweiterung des bestehenden PENNY-Marktes, Interpark 1, von 800 m² auf 1.150 m² GVKF geplant. Die im Betriebsgebäude PENNY ansässige Bäckerei soll keine Erweiterung der VKF (25 m²) erfahren.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens PENNY (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
PENNY				
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	900	+ 260
Drogeriewaren	10	80	113	+ 33
sonstige Sortimente	10	80	112	+ 32
PENNY gesamt	***100***	***800***	***1.125***	***+ 325***
Back-Shop zzgl. Café-Bereich				
Nahrungs- und Genussmittel	100	25	25	-
Café-Bereich m² *	-			
Gesamt	**100**	**825**	**1.150**	**+ 325**

Quelle: VKF: Angaben des Vorhabenträgers; VKF-Aufteilung: vergleichbare Discounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.
* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)[13].

Für das Planvorhaben PENNY ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² inkl. 25 m² VKF für den Back-Shop (+ 325 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt mit max. 925 m² projektiert (+ 260 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 113 m² erreicht (+ 33 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden auf 112 m² Verkaufsfläche angeboten (+32 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt

[13] S. Fußnote 11.

pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen z. T. auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der PENNY-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für die beiden Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf die Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Da die Vorhabenstandorte der beiden Planvorhaben sich direkt gegenüber, nur durch die Straße am Interpark getrennt, liegen, erfolgt für beide Planvorhaben eine gemeinsame Markt- und Standortanalyse.

4.1 Makrostandort

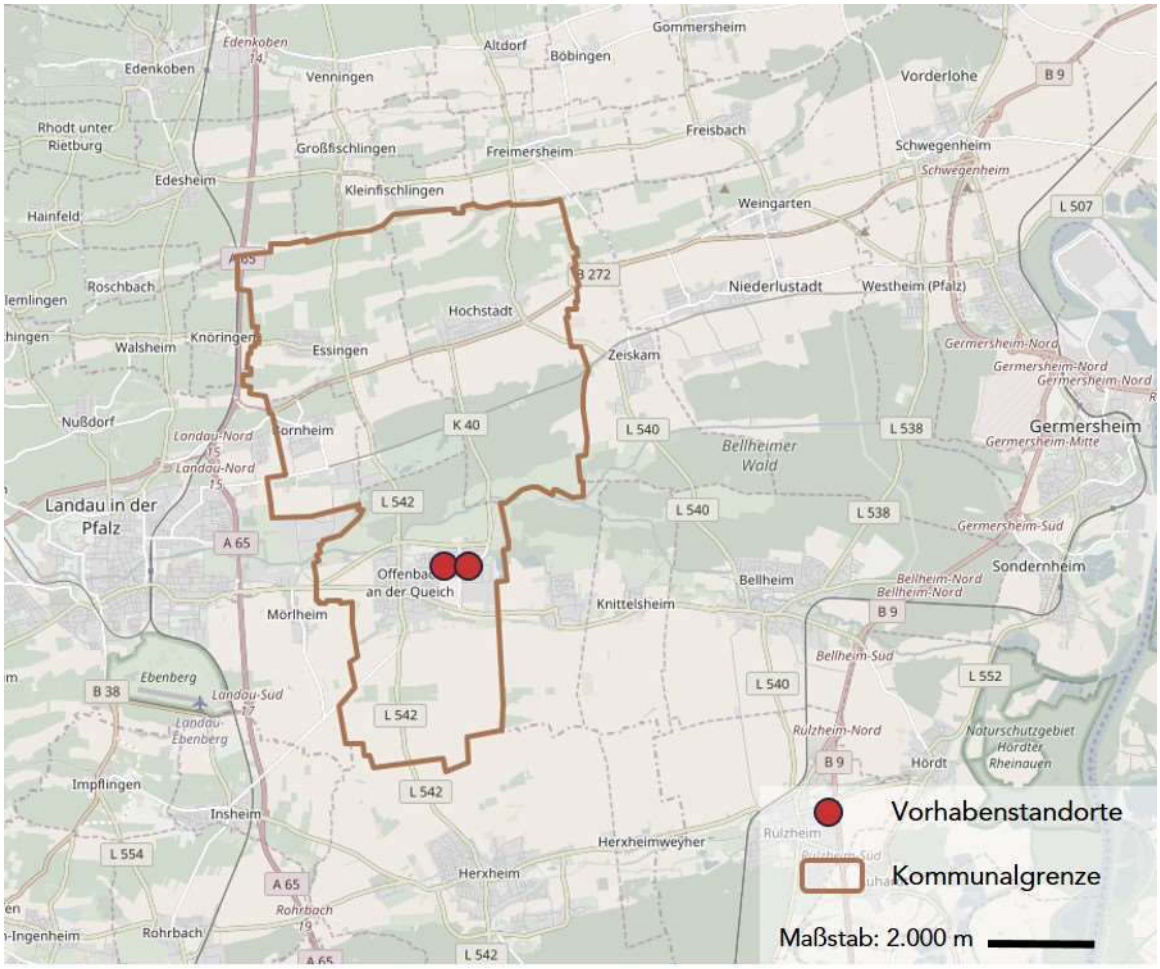
Die Ortsgemeinde Offenbach/Queich ist als Grundzentrum ausgewiesen, liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz und gehört dem Kreis Südliche Weinstraße an. Die Ortsgemeinde Offenbach/Queich ist zugleich Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde Offenbach/Queich mit den Ortsgemeinden Bornheim, Essingen, Hochstadt sowie Offenbach/Queich.

Die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist umgeben von der Verbandsgemeinde Bellheim mit dem Grundzentrum Bellheim im Osten, von der Verbandsgemeinde Lingenfeld mit dem Grundzentrum Lingenfeld im Nordosten, der Verbandsgemeinde Edenkoben mit dem Mittelzentrum Edenkoben im Norden, der Stadt Landau (Mittelzentrum) im Westen sowie der Verbandsgemeinde Herxheim mit dem Mittelzentrum Stadt Herxheim im Süden.

Der Autobahnanschluss an die A 65 (Landau Zentrum) bindet die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich wie auch die Ortsgemeinde in das überregionale Fernverkehrsnetz ein. Die Ortsgemeinde Offenbach/Queich weist hierdurch gute Verbindung zu den umliegenden Grund- und Mittelzentren auf. Auch die einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sind über Bundes-, Landes- und Kreisstraße gut an das Grundzentrum Offenbach/Queich angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über regionale Buslinien.

Abbildung 2: Lage und Grenze der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sowie Vorhabenstandorte



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

In der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich leben 12.661[14] Einwohner, in der Ortsgemeinde Offenbach/Queich 6.406 Einwohner. Die nachfolgende Tabelle 3 stellt die Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich dar.

Tabelle 3: Bevölkerung Verbandsgemeinde Offenbach/Queich nach Ortsgemeinden

Ortsgemeinde	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Bornheim	1.545	12
Essingen	2.254	18
Hochstadt	2.456	19
Offenbach/Queich	6.406	51
Verbandsgemeinde Gesamt	**12.661**	**100**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2017.

[14] Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2017.

Für den Landkreis Südliche Weinstraße, in welchem die Verbandsgemeinde Offenbach/Q gelegen ist, wurde gemäß dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz auf Basis der Einwohnerzahlen von 2017 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung bis 2040 von rd. + 0,2 % prognostiziert. Insgesamt ist im Untersuchungsraum eine nahezu stagnierende Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,05 % bis Ende 2021 (vollständige Marktwirksamkeit des Planvorhabens) zu erwarten[15] (nach Einwohneranteilen gewichteter Wert) (s. Kapitel 4.4).

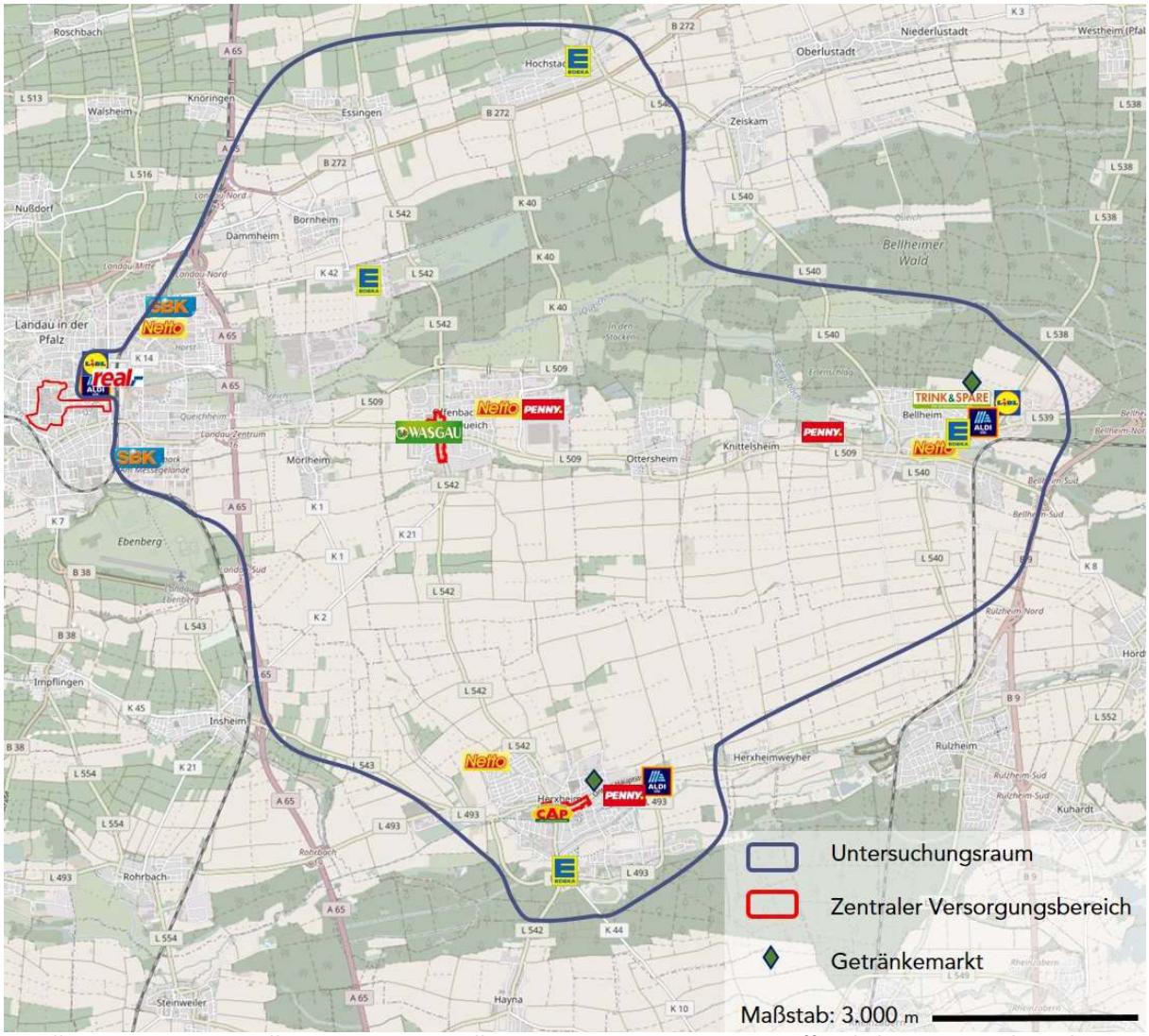
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben, allerdings wird dieser weiter gefasst als das jeweilige Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben. Die Planvorhaben sind systemgleich (Lebensmitteldiscounter) und weisen den nahezu identischen Vorhabenstandort auf, so dass für beiden Planvorhaben nachfolgend von einem nahezu identischen Einzugsgebiet ausgegangen werden kann. Der weiter als die jeweiligen Einzugsgebiete (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der betreiber- und systemgleichen Wettbewerber) mit den Einzugsgebieten der beiden Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

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

[15] Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2017.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Offenbach/Q 2017, EHK Herxheim 2010, EHK Landau 2018; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2018.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich, die Stadt Herxheim, die Ortsgemeinden Ottersheim, Knittelsheim sowie Bellheim (alle Verbandsgemeinde Bellheim) und den östlichen Bereich der Stadt Landau. In der Stadt Landau wird der Standortbereich Grundversorgung Dammühlstraße/Maximilianstraße/Wieslauterstraße in den Untersuchungsraum miteinbezogen. Der Standort ist mit den beiden, zu den beiden Vorhaben systemgleichen, Lebensmitteldiscountern ALDI Süd und LIDL sowie mit dem SB-Warenhaus Real (inkl. Real Getränkemarkt) besetzt. Der Standort ist autokundenorientiert ausgerichtet (vgl. EHK Landau 2018, S. 71), so dass in Zusammenschau mit dessen Besatz auch von Einkaufsbeziehungen nach Offenbach/Queich auszugehen ist. Die angeführten Wettbewerbsstandorte in den benachbarten Kommunen begrenzen in Zusammenschau mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen den Untersuchungsraum.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche, der ZVB Ortszentrum Offenbach sowie der ZVB Ortskern Herxheim.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft beider Vorhaben. Dieser „Streuumsatz" wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % der Vorhabenumsätze umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel folgende Marktveränderung nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum bekannt:

- **Landau (Pfalz):** Erweiterung ALDI Süd, Maximilianstraße (Planung: 1.240 m² GVKF)
- **Landau (Pfalz):** Erweiterung LIDL, Wieslauterstraße (Planung: 1.440 m² GVKF)
- **Herxheim:** Erweiterung ALDI Süd, Im Riegel 5 (Planung: 1.200 m² GVKF)

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

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter (inkl. der Planvorhaben), sieben Lebensmittelsupermärkte sowie zwei SB-Warenhäuser verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich nur zwei der 25 Betriebe (vorgenannte strukturprägende Lebensmittelanbieter) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit ALDI Süd, LIDL, Netto Markendiscount und PENNY sind die vier größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.440 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 960 m².

Mit vier Edeka-Märkten und je einem Wasgau-, CAP- und SBK-Markt sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.130 m² im Untersuchungsraum vertreten.

Weiterhin befinden sich zwei SB-Warenhäuser (Real, SBK) im Untersuchungsraum (beide in Landau), welche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offeriert.

Relevante Angebotsstrukturen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich

Die in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich angesiedelten zwei Lebensmitteldiscounter weisen je eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auf - es handelt sich dabei um die beiden Planvorhaben.

Mit zwei Edeka-Märkten und einem Wasgau-Markt sind drei Lebensmittelsupermärkte mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.170 m² in der Verbandsgemeinde vertreten.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich aktuell mit rd. 0,40 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich sowie im Untersuchungsraum mit 0,65 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich einzustufen[16]. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich viele der erfassten Betriebe in Randbereichen des Untersuchungsraumes befinden. Folglich werden durch diese Betriebe auch Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes mitversorgt.

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

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
VGem. Offenbach/Queich	ZVB Ortszentrum Offenbach	1.500	7,0
	Sonstige Lagen *	2.900	14,5
VGem. Herxheim (Teilbereich)	ZVB Ortskern Herxheim	400	1,8
	Sonstige Lagen	4.300	23,0
VGem. Bellheim (Teilbereich)	Sonstige Lagen	5.300	29,4
Stadt Landau (Teilbereich)	Sonstige Lagen	10.000	49,5
Gesamt		**24.300**	**125,2**

Quelle: VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018), Hahn Gruppe (2018); VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.
* inkl. Bestandsbetriebe Netto Markendiscount, PENNY.

In der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche fest-

[16] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

zustellen. Hierbei sind der Vorhabenstandort sowie die Angebotsstrukturen in den Ortsgemeinden Bornheim und Hochstadt zu nennen. Allerdings stellt auch der ZVB Ortszentrum Offenbach/Queich einen bedeutenden Verkaufsflächenstandort dar.

In den (Teilbereichen) der Verbandsgemeinden Herxheim und Bellheim sowie in der Stadt Landau prägen die dezentralen Lagen die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100,9 (IFH 2019)[17] auf, d. h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 116,7 Mio. Euro/Jahr.

Die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich wie auch die Ortsgemeinde Offenbach/Queich weisen ebenfalls überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern von rd. 102,4 bzw. 102,1 (IFH 2019)[18] auf. Daraus ergibt sich für die Verbandsgemeinde bzw. für die Ortsgemeinde Offenbach/Queich ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 31,9 bzw. rd. 16,1 Mio. Euro.

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

---

[17] Auf 0,1 gerundet.

[18] Auf 0,1 gerundet.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Verbandsgemeinde Offenbach/Queich *(Ortsgemeinde Offenbach/Queich)*	12.661 *(6.456)*	31,9 *(16,1)*
VGem. Herxheim (Teilbereich)	10.514	26,3
VGem. Bellheim (Teilbereich)	11.541	28,7
Stadt Landau (Teilbereich)	12.201	29,8
Gesamt	**46.773**	**116,7**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH Köln (2018); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2017 sowie Zensus Datenbank 2011 . Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt. Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität[19] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich aktuell rd. 67 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs rd. 87. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass aktuell Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich abfließt und gewisse Kaufkraftpotenziale gegeben sind.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum beträgt rd. 107 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche rd. 125. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich viele Betriebe in Randbereichen des Untersuchungsraumes befinden. Folglich werden durch diese Betriebe auch Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes mitversorgt.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit der beiden Planvorhaben wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

[19] Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer nahezu stagnierenden durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt + rd. 0,05 % zu rechnen.[20]

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. + 1,9 % ableiten.

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,9 % bzw. + rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 119,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

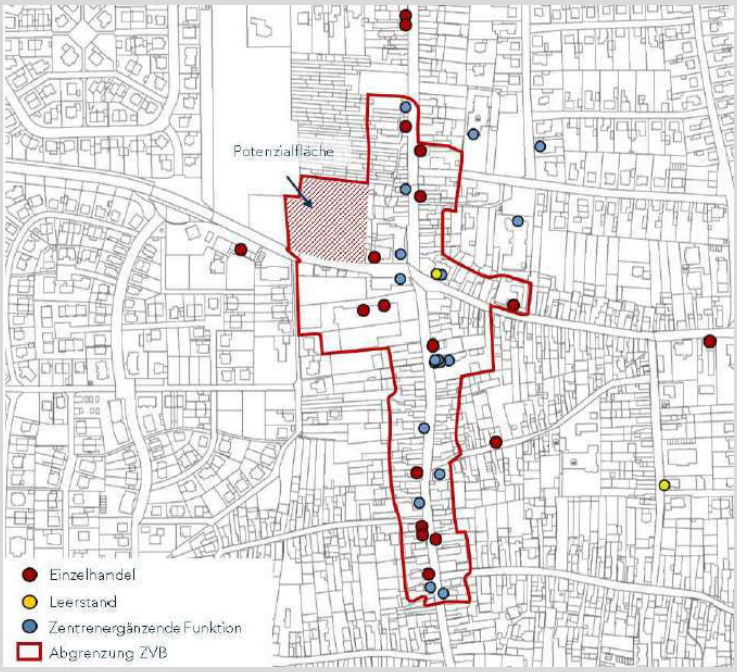
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus den Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Herxheim 2010, das EHK Landau 2018, das EHK Offenbach/Q 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

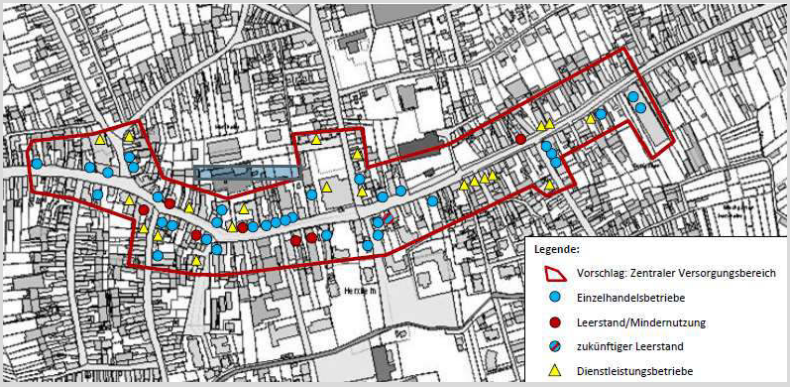
[20] Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Ortszentrum Offenbach

ZVB Ortszentrum Offenbach	
Lage	
Verortung	Ortskern Offenbach a. d. Queich
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich überwiegend im Kreuzungsbereich zwischen Essinger Straße, Landauer Straße, Germersheimer Straße und Hauptstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Ortszentrum ist überwiegend durch Warengebote des kurzfristigen und nachrangig auch des mittelfristigen Bedarfsbereiches geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Wasgau
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 509 (Landauer Straße/Germersheimer Straße) und die L 542 (Essinger Straße/Hauptstraße) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Friedhof" sowie „Am See" und „Hauptstraße".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Essinger Straße/Hauptstraße und Germersheimer Straße/Landauer Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Orts- und Verbandsgemeinde.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: Offenbach/Q 2017, S. 38.

Quelle: EHK Offenbach/Q 2017, S. 34 - 38.

Tabelle 7: Standortprofil ZVB Ortskern Herxheim

ZVB Ortskern Herxheim	
Lage	
Verortung	Ortskern Stadt Herxheim
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Oberen/Unteren Hauptstraße von Hausnummer 114 (Untere Hauptstraße) bis zur Hausnummer 86 (Obere Hauptstraße).
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch Warenangebote des kurzfristigen und nachrangig des mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt werden diese durch ein breites Angebot an Gastronomie- sowie Dienstleistungsbetrieben.
rel. Magnetbetriebe	CAP-Markt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Raiffeisenbank" sowie „Kirche".
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Oberen/Unteren Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Ortsgemeinde Herxheim.
ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	 Quelle: EHK Herxheim 2010, S.58.

Quelle: EHK Herxheim 2010, S. 57 - 60.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum in den größeren Ortsgemeinden gegeben, wobei sich die Angebotsstrukturen im Wesentlichen in den zentralen Orten konzentrieren.
- Die Planvorhaben sind als Bestandsbetreibe bereits in den Wettbewerbsstrukturen etabliert. Für beide Planvorhaben ist nach Leitsatz II (S. 58f) des EHK Offenbach/Q 2017 ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit möglich.
- Der zu den Planvorhaben nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Ortszentrum Offenbach in rd. 1,5 km südwestlicher Entfernung, in welchem auch der nächstgelegene Wettbewerber (Wasgau) verortet ist.
- Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter (inkl. der beiden Planvorhaben), sieben Lebensmittelsupermärkte sowie zwei SB-Warenhäuser verortet. Arrondiert wird das Angebot durch vier Getränkemärkte.
- Die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich aktuell mit rd. 0,40 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich sowie im Untersuchungsraum mit 0,65 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich einzustufen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich viele der erfassten Betriebe in Randbereichen des Untersuchungsraumes befinden. Folglich werden durch diese Betriebe auch Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes mitversorgt.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich 87. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass aktuell Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich abfließt und gewisse Kaufkraftpotenziale gegeben sind.
- In Summe ergibt sich für den Untersuchungsraum bis zum Prognosejahr 2021 eine durchschnittliche Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1,9 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 119,0 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: nur zwei der insgesamt 23 strukturprägenden Wettbewerber (ohne die beiden Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die system- bzw. betreibergleichen Lebensmitteldiscounter, ergeben.

5 Marktposition der Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für die beiden Planvorhaben. Die Planvorhaben sind systemgleich (Lebensmitteldiscounter) und weisen den nahezu identischen Vorhabenstandort auf, so dass für beiden Planvorhaben nachfolgend von einem nahezu identischen Einzugsgebiet ausgegangen werden kann.

5.1 Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben

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

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

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

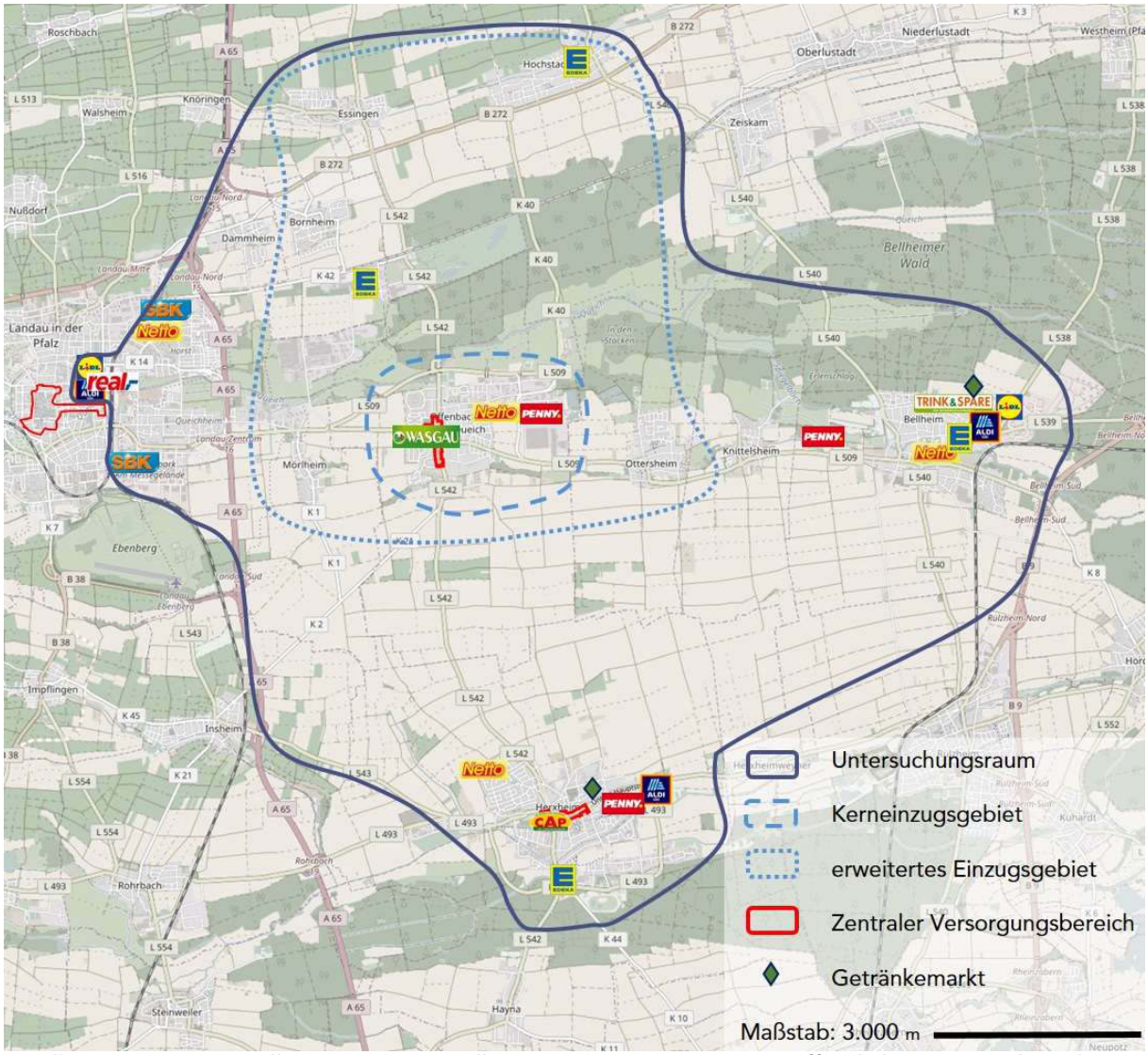
Das **Kerneinzugsgebiet** der Planvorhaben umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Ortsgemeinde Offenbach/Queich. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist kein weiterer Lebensmitteldiscounter angesiedelt, jedoch im ZVB Ortszentrum Offenbach der Supermarkt Wasgau. Somit stellen die beiden Planvorhaben für das Kerneinzugsgebiet den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar. Das Kerneinzugsgebiet wird durch betreiber- bzw. systemgleiche Anbieter in Bellheim, Herxheim und Landau begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die zur Verbandsgemeinde Offenbach/Queich zugehörigen Ortsgemeinden Bornheim, Essingen und Hochstadt sowie die

Ortsgemeinde Ottersheim (Verbandsgemeinde Bellheim) und den Landauer Stadtteil Mörlheim. Die Ortsgemeinden bzw. der Landauer Stadtteil Mörlheim verfügen über eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort bei gleichzeitiger Absenz von systemgleichen Wettbewerbern. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie dann näher gelegen betreiber- oder systemgleichen Wettbewerbern nicht gegeben.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Offenbach/Q 2017, EHK Herxheim 2010, EHK Landau 2018; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2018.

5.2 Umsatzprognose Planvorhaben Netto Markendiscount

5.2.1 Umsatzschätzung Bestandsmarkt Netto Markendiscount

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens Netto Markendiscount im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Netto Markendiscount liegt bei rd. 4.510 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 741 m².[21] Die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs (800 m² VKF) ist als leicht überdurchschnittlich einzuordnen.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 100,9; vgl. IfH 2018 sowie Kapitel 4.4).
- Der Markt profitiert von den Kopplungsmöglichkeiten mit dem Bestandsbetrieb PENNY (dem zweiten Planvorhaben); beide Lebensmitteldiscounter stellen die einzigen Betriebe dieses Betriebstypus in der Orts- und Verbandsgemeinde Offenbach/Queich dar.
- Der Standort des Betriebs Netto Markendiscount weist eine gute Erreichbarkeit aus dem Siedlungsbereich der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sowie dem restlichen Einzugsgebiet auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,40 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb Netto Markendiscount** eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.510 Euro/m² VKF angenommen.

5.2.2 Umsatzprognose Planvorhaben Netto Markendiscount

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 294 m² VKF wie auch der Modernisierung des Back-Shops und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamt-

[21] Vgl. EHI 2018.

attraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Die geplante Verkaufsfläche des Marktes entspricht dem aktuellen Marktkonzept des Betreibers, ist jedoch im Vergleich zur durchschnittlichen Verkaufsfläche des Betreibers (rd. 741 m² VKF) als deutlich überdurchschnittlich einzuordnen.
- Das Planvorhaben ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Neben dem Planvorhaben Netto Markendiscount ist auch die Erweiterung und Modernisierung des direkt gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounters PENNY geplant, so dass für das Planvorhaben Netto Markendiscount dem PENNY gegenüber keine wesentlichen Wettbewerbsvorteile bzgl. eines modernisierten Marktauftritts erwachsen dürften. Zudem ist insgesamt eine Intensivierung der Wettbewerbssituation festzustellen.
- Von der Erweiterung und Modernisierung der beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY wird der Kopplungsstandort der beiden Betriebe in seiner Gesamtheit profitieren.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens Netto Markendiscount zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben Netto Markendiscount nach der Erweiterung eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.200 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers i. H. v. 4.510 Euro/m² VKF angenommen.

Falls die beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY gleichzeitig bzw. in engen zeitlichen Versatz erweitert werden sollten, ist aufgrund der Intensivierung des Wettbewerbs zwischen den beiden Planvorhaben nicht davon auszugehen, dass beide Planvorhaben die jeweilige Worst Case Flächenproduktivität erreichen werden. Unter dieser Prämisse dürften aus fachgutachterlicher Sicht beide Planvorhaben jeweils nur die jeweilige Flächenproduktivität des Moderate Case erreichen.

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens Netto Markendiscount

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz-differenz in Mio. Euro p. a.
	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmitteldiscounter Netto Markendiscount					
Nahrungs- und Genussmittel	4.510	2,9	4.200 - 4.510	3,7 - 3,9	+ 0,8 - 1,1
Drogeriewaren		0,4		~ 0,5	+ ~ 0,1
sonstige Sortimente		0,4		~ 0,5	+ ~ 0,1
Netto Markendiscount Gesamt *		***3,6***		***4,6 - 4,9***	***+ 1,0 - 1,3***
Back-Shop					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	+ < 0,1
Gesamt	-	**3,9**	-	**4,9 - 5,2**	**1,0 - 1,4**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: EHI 2018; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmitteldiscounter Netto Markendiscount nach der Erweiterung (inkl. Back-Shop)** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,9 - 5,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd.1,0 - 1,4 Mio. Euro). Rund 4,0 - 4,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back-Shop) entfallen (rd. + 0,8 - 1,1 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder

Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben PENNY

5.3.1 Umsatzschätzung Bestandsmarkt PENNY

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens PENNY im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber PENNY liegt bei rd. 5.390 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 681 m².[22] Die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs (800 m² VKF) ist als überdurchschnittlich einzuordnen.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 100,9; vgl. IfH 2018 sowie Kapitel 4.4).
- Der Markt profitiert von den Kopplungsmöglichkeiten mit dem Bestandsbetrieb Netto Markendiscount (dem zweiten Planvorhaben); beide Lebensmitteldiscounter stellen die einzigen Betriebe dieses Betriebstypus in der Orts- und Verbandsgemeinde Offenbach/Queich dar.
- Der Standort des Betriebs PENNY weist eine gute Erreichbarkeit aus dem Siedlungsbereich der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sowie dem restlichen Einzugsgebiet auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,4 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb PENNY** eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 5.390 Euro/m² VKF angenommen.

5.3.2 Umsatzprognose Planvorhaben PENNY

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des

[22] Vgl. EHI 2018.

Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 325 m² VKF wie auch der Modernisierung des Back-Shops und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Die geplante Verkaufsfläche des Marktes entspricht dem aktuellen Marktkonzept des Betreibers, ist jedoch im Vergleich zur durchschnittlichen Verkaufsfläche des Betreibers (rd. 680 m² VKF) als deutlich überdurchschnittlich einzuordnen.
- Das Planvorhaben ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Neben dem Planvorhaben PENNY ist auch die Erweiterung und Modernisierung des direkt gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounters Netto Markendiscount geplant, so dass für das Planvorhaben PENNY dem Netto Markendiscount gegenüber keine wesentlichen Wettbewerbsvorteile bzgl. eines modernisierten Marktauftritts erwachsen dürften. Zudem ist insgesamt eine Intensivierung der Wettbewerbssituation festzustellen.
- Von der Erweiterung und Modernisierung der beiden Planvorhaben PENNY und Netto Markendiscount wird der Kopplungsstandort der beiden Betriebe in seiner Gesamtheit profitieren.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens PENNY zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben Netto nach der Erweiterung eine für den Betreiber PENNY leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 5.000 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers

i. H. v. 5.390 Euro/m² VKF angenommen.

Falls die beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY gleichzeitig bzw. in engen zeitlichen Versatz erweitert werden sollten, ist aufgrund der Intensivierung des Wettbewerbs zwischen den beiden Planvorhaben nicht davon auszugehen, dass beide Planvorhaben die jeweilige Worst Case Flächenproduktivität erreichen werden. Unter dieser Prämisse dürften aus fachgutachterlicher Sicht beide Planvorhaben jeweils nur die jeweilige Flächenproduktivität des Moderate Case erreichen.

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens PENNY

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz-differenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro-duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro-duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmitteldiscounter PENNY					
Nahrungs- und Genussmittel	5.390	3,4	5.000 - 5.390	4,5 - 4,9	+ 1,0 - 1,4
Drogeriewaren		0,4		~ 0,6	+ 0,1 - 0,2
sonstige Sortimente		0,4		~ 0,6	+ 0,1 - 0,2
*PENNY Gesamt **		*4,3*		*5,6 - 6,0*	*+ 1,3 - 1,8*
Back-Shop					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	+ < 0,1
Gesamt *	-	**4,6**	-	**5,9 - 6,4**	**1,3 - 1,8**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: EHI 2018; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmitteldiscounter PENNY nach der Erweiterung (inkl. Back-Shop)** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,9 - 6,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,3 - 1,8 Mio. Euro). Rund 4,8 - 5,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back-Shop) entfallen (rd. + 1,1 - 1,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,6 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder

Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen der beiden Planvorhaben hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Offenbach/Q 2017 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnen sich die beiden Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Offenbach/Q 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von den beiden Planvorhaben aus?
- Wie sind die beiden Planvorhaben bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz einzuordnen?

6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich

Das EHK Offenbach/Q 2017 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich. Im Folgenden werden die in Rede stehenden Planvorhaben in die für diese relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

<u>Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen:</u>

Für den kurzfristigen Bedarfsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im EHK Offenbach/Q 2017 (S. 26) eine Zielzentralität von 100 ausgewiesen. Aktuell wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 87 erreicht (s. Kapitel 4.4). Nach dem EHK Offenbach/Q 2017 ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 ein deutliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial, dass nach dem EHK Offenbach/Q 2017 sowohl für eine zeitgemäße Neuansiedlung als auch zur Modernisierung der Bestandsstrukturen (VKF-Erweiterung) genutzt werden kann (EHK Offenbach/Q 2017, S. 27).

Es ist zu konstatieren, dass ein nennenswertes Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich gegeben ist. Es verbleibt auch nach Realisierung beider Planvorhaben weiter ein Entwicklungspotenzial für eine zeitgemäße Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts oder für weitere Modernisierungen der Bestandsstrukturen.

<u>Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele:</u>

1. *Gewährleistung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens.*
2. *Sicherung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum.*
3. *Sicherung der Nahversorgungssituation und räumlich-strukturelle Verbesserung.*

4. *Konzentration des Einzelhandels auf markt- und zukunftsfähige Standorte bei funktionaler Aufgabenteilung.*

Quelle: EHK Offenbach/Q 2017, S. 28.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die Planvorhaben dienen der *Gewährleistung* und dem *Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich*. Der ermittelte *absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen* wird durch die Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht überschritten.
- Die Planvorhaben dienen der mittel- und langfristigen *Sicherung der Nahversorgungssituation*.
- Die Planvorhaben befinden sich in einem *markt- und zukunftsfähigen Standort*, beiden Bestandsbetrieben wird dort nach dem EHK Offenbach/Q 2017 (S. 48f) eine *maßvolle Erweiterung zur mittel- und langfristigen Standortsicherung und zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen der Orts- und Verbandsgemeinde Offenbach i. S. eines erweiterten dynamischen Bestandsschutzes* zugebilligt.

Die Planvorhaben entsprechen den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen des EHK Offenbach/Q 2017.

<u>Empfehlungen zur Nahversorgung:</u>

Folgende Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung werden im EHK Offenbach/Q 2017 formuliert:

1. ***Priorität: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Offenbach***

- *Sicherung des Standorts im zentralen Versorgungsbereich durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten*
- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, ggf. auch über das ermittelte VKF-Potential hinaus*

2. ***Priorität: Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur***

- *Sicherung der Standorte in städtebaulich integrierten Lagen*
- *Erweiterung/Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungsstrukturen*
- *Erhaltung bestehender Nahversorgungsstrukturen im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes*

Quelle: EHK Offenbach/Q 2017, S. 44.

Die Planvorhaben ordnen sich in die *Empfehlung zur Erhaltung bestehender Nahversorgungsstrukturen im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes* ein.

<u>Leitsätze:</u>

Folgender, für die beiden Planvorhaben relevanter Leitsatz wird im EHK Offenbach/Q 2017 formuliert:

Leitsatz II:

Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste…

… soll im ZVB Ortszentrum Offenbach unbegrenzt angesiedelt werden,

- *sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung zu erwarten sind.*

… soll zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur <u>Versorgung des Gebietes</u> angesiedelt werden,

- *sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.*

Quelle: EHK Offenbach/Q 2017, S. 58.

Für Vorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich nicht integrierten Lagen wird in den Erläuterungen zum Leitsatz II weiter ausgeführt:

Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden, für die dort verorteten Bestandsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen.

Quelle: EHK Offenbach/Q 2017, S. 59.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Für beide Planvorhaben besteht im Rahmen des dynamischen Bestandsschutzes die Möglichkeit zur Erweiterung, wenn der Nachweis der Verträglichkeit erbracht werden kann.
- Wie die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Planvorhaben in Kapitel 0 verdeutlicht, sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich wie auch im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Die Planvorhaben sind kongruent zu Leitsatz II des EHK Offenbach/Q 2017.

Die beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY sind konform zu entsprechenden Zielen und Grundsätzen des EHK Offenbach/Q 2017.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung der beiden Planvorhaben. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beider Vorhaben kumuliert betrachtet. Stellen sich die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung als verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, sind auch die beiden Einzelvorhaben für sich als verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Umsatzprognosen der beiden Planvorhaben (s. Kapitel 5.2 und 5.3) ergibt sich im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz i. H. v. rd. 1,9 - 2,5 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen der Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz beider Planvorhaben (s. Kapitel 5.2 und 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Kaufkraftentwicklung s. Kapitel 4.4) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz-prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
VGem. Offenbach/ Queich	ZVB Ortszentrum Offenbach	7,0	0,3 - 0,4	5 - 6	7,1	0,3 - 0,4	5 - 6
	Sonstige Lagen **	7,7	0,3 - 0,4	4 - 5	7,8	0,3 - 0,4	4 - 5
VGem. Herxheim (Teilbe-reich)	ZVB Ortskern Herxheim	1,8	*	*	1,8	*	*
	Sonstige Lagen	23,0	0,3 - 0,4	1 - 2	23,5	0,3 - 0,4	1 - 2
VGem. Bellheim (Teilbe-reich)	Sonstige Lagen	29,4	0,4 - 0,5	1 - 2	30,0	0,4 - 0,5	1 - 2
Stadt Landau (Teilbe-reich)	Sonstige Lagen	49,5	0,5 - 0,6	~ 1	50,4	0,5 - 0,6	~ 1
Zwischensummen ***		118,4	1,8 - 2,4	~ 2	120,7	1,8 - 2,4	~ 2
Für Bestandsstrukturen im Untersuchungs-raum umverteilungsneutraler Vorhaben-umsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 5 %			~ 0,1				
Gesamt ***		118,4	1,9 - 2,5	-	120,7	1,9 - 2,5	-

Quelle: Verkaufsfläche Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2018; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018), Hahn Gruppe (2018) sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* empirisch nicht mehr valide darstellbar;
** ohne Bestandsbetriebe (Planvorhaben) Netto Markendiscount, PENNY;
*** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

Von den Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,9 - 2,5 Mio. Euro, davon rd. 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

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

Falls die beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY gleichzeitig bzw. in engen zeitlichen Versatz erweitert werden sollten, ist aufgrund der Intensivierung des Wettbewerbs zwischen den beiden Planvorhaben nicht davon auszugehen, dass beide Planvorhaben die jeweilige Worst Case Flächenproduktivität (s. Kapitel 5.2 und 5.3) erreichen werden. Unter dieser Prämisse dürften aus fachgutachterlicher Sicht beide Planvorhaben jeweils nur die jeweilige Flächenproduktivität des Moderate Case (s. Kapitel 5.2 und 5.3) erreichen. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Offenbach

Durch die Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortszentrum Offenbach i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den Lebensmittelsupermarkt Wasgau. Der einzige Lebensmittelsupermarkt der Ortgemeinde Offenbach/Queich ist marktgerecht und zukunftsfähig aufgestellt und fungiert als Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs. Der ZVB verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung und somit nennenswerte Kaufkraftpotenziale. Angesichts der Kopplungspotenziale im ZVB, der marktgerechten Verkaufsfläche des Wasgau sowie der relativ geringen Höhe der monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Betrieb Wasgau nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Offenbach** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 %. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf zwei Betriebe, wodurch diese einzelbetrieblich aus fachgutachterlicher Sicht als wettbewerbliche Auswirkungen einzuordnen sind.

Angesichts der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der geringen einzelbetrieblichen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Herxheim

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortskern Herxheim in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie nicht stark ausgeprägter Wettbewerbsstrukturen im ZVB Ortskern Herxheim bzw. dem starken Herxheimer Wettbewerbsbesatz in dezentralen Lagen. In diesem Zusammenhang sind negative Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Herxheim und dessen Bestand auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortskern Herxheim** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Verbandsgemeinde Herxheim (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Herxheim (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die verkehrlich gut angeschlossenen strukturprägenden Betriebe der Stadt Herxheim und hier insbesondere die zu den Planvorhaben betreibergleichen Betriebe Netto Markendiscount und PENNY. Angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind negative Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Herxheim** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Verbandsgemeinde Bellheim (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Bellheim (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die verkehrlich gut angeschlossenen strukturprägenden Betriebe der Ortsgemeinde Bellheim und hier insbesondere die zu den Planvorhaben nächstgelegenen und betreibergleichen Betriebe PENNY und Netto Markendiscount. Angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind negative Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Bellheim** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Stadt Landau (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Stadt Landau (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte, so dass angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb negative Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für diese auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Landau** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung nicht zu erwarten.

Damit sind folglich städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum jeweils durch die einzeln Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY ebenfalls auszuschließen.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2021 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von

rd. 2,3 Mio. Euro berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.4 Einordnung der Planvorhaben bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz

Die Kongruenz der Planvorhaben zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz ist zu prüfen und zu bewerten.

> ***Z 60***
> *Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden* ***(Nichtbeeinträchtigungsgebot)****. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

Bezüglich Z 60 ist folgendes festzuhalten:

- In Kapitel 6.3 erfolgt die städtebauliche Einordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.
- Die städtebauliche Einordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben macht deutlich, dass durch die Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich noch Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Planvorhaben sind demnach sowohl in der kumulierten Betrachtung wie auch jedes einzeln für sich kongruent zu Z 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich ist die Erweiterung des bestehenden Netto Markendiscount, Hochstadter Straße 18, sowie des PENNY-Marktes, Interpark 1, geplant. Der Netto Markendiscount soll von 800 m² GVKF auf 1.150 m² GVKF (inkl. Backshop) und der PENNY-Markt von 800 m² GVKF auf 1.150 m² GVKF (inkl. Bäckerei) erweitert werden.

Beide Vorhaben befinden sich in direkter Nachbarschaft und sind nur durch den Verlauf der Straße Interpark voneinander getrennt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben kumuliert betrachtet.

Als Grundlage für die weiteren Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Es ist zu konstatieren, dass ein nennenswertes Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich gegeben ist. Es verbleibt auch nach Realisierung beider Planvorhaben weiter ein Entwicklungspotenzial für eine zeitgemäße Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts oder für eine weitere Modernisierung der Bestandsstrukturen.
- Die Planvorhaben entsprechen den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen des EHK Offenbach/Q 2017 und ordnen sich in die *Empfehlung zur Erhaltung bestehender Nahversorgungsstrukturen im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes* ein.
- Die beiden Planvorhaben sind kongruent zu Leitsatz II des EHK Offenbach/Q 2017.
- Die beiden Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY sind konform zu entsprechenden Zielen und Grundsätzen des EHK Offenbach/Q 2017 (s. Kapitel 6.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).
- Damit sind folglich städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum jeweils durch die einzeln Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY ebenfalls nicht zu erwarten.

Einordnung bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60) des LEP IV Rheinland-Pfalz

- Die städtebauliche Einordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben macht deutlich, dass durch die Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich noch Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die Planvorhaben sind demnach sowohl in der kumulierten Betrachtung wie auch jedes einzeln für sich kongruent zu Z 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Die Planvorhaben Netto Markendiscount und PENNY sind sowohl in der kumulierten Betrachtung wie auch jedes einzeln für sich konform zu entsprechenden Zielen und Grundsätzen des EHK Offenbach/Q 2017.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von den Planvorhaben sowohl in der kumulierten Betrachtung wie auch in der Einzelbewertung nicht zu erwarten.

Die Planvorhaben sind sowohl in der kumulierten Betrachtung wie auch jedes einzeln für sich kongruent zu Z 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort der Planvorhaben 8

Abbildung 2: Lage und Grenze der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sowie Vorhabenstandorte 14

Abbildung 3: Untersuchungsraum 16

Abbildung 4: Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens Netto Markendiscount (Bestand/Planung) 10

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens PENNY (Bestand/Planung) 11

Tabelle 3: Bevölkerung Verbandsgemeinde Offenbach/Queich nach Ortsgemeinden 14

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) 18

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum 20

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Ortszentrum Offenbach 22

Tabelle 7: Standortprofil ZVB Ortskern Herxheim 23

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens Netto Markendiscount 29

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens PENNY 32

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 38

Literatur und sonstige Quellen

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Ortsgemeinde Herxheim: Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003, Stuttgart.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

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

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Junker und Kruse (Mai 2018): Stadt Landau in der Pfalz Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2018, Dortmund/Landau.

Ministerium des Innern und für Sport (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz.

Stadt + Handel (2017): Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich (Entwurfsfassung 21. Juni 2017), Karlsruhe.

Sonstige Quellen

Ämter des Bundes und der Länder (2015): Zensus Datenbank 2011: https://atlas.zensus2011.de/.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Bevölkerungszahlen, Bevölkerungsprognosen.