

Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes in Blieskastel

Einzelhandelsexpertise

erstellt im Auftrag von

DAC Immobilien GmbH & Co. KG
Peter-Wust-Straße 5
66399 Mandelbachtal

Autoren:

Dr. Karsten Schreiber, geschäftsführender Gesellschafter
Sarah Engel, wissenschaftliche Mitarbeiterin

Mit der Landesplanung abgestimmte Version

Saarbrücken, 22.08.2019

isoplan
:marktforschung

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Inhalt

1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	3
1.1	Aufgabenstellung.....	3
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Räumliche Einordnung	5
2.2	Bevölkerung	6
2.3	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	8
2.4	Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	9
2.5	Erweiterungspotenzial	11
3	Das Vorhaben	13
3.1	Bestand und Planung	13
3.2	Vorhabenbedingter Mehrumsatz.....	15
3.3	Einzugsbereich.....	17
3.4	Tragfähigkeit des Vorhabens.....	19
3.5	Auswirkungen des Vorhabens	20
4	Einhaltung der Ziele der Landesplanung.....	24
4.1	Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41).....	24
4.2	Konzentrationsgebot (Z 42)	25
4.3	Großflächigkeit (Z 43)	25
4.4	Kongruenzgebot (Z 44).....	26
4.5	Beeinträchtungsverbot (Z 45).....	27
4.6	Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)	28
4.7	Gutachterliches Fazit.....	30
5	Anhang: Methodische Erläuterungen	31

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

1.1 Aufgabenstellung

Die Firma REWE betreibt in der Stadt Blieskastel am Nordrand des Zentrums des Stadtteils Blieskastel-Mitte zwischen Bliesgaustraße 13 (Postadresse) und Florianstraße 5 (Eingang) einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.060 m².

REWE beabsichtigt, in der Blickweiler Straße / In den Lohgärten einen neuen Markt mit ca. 1.750 m² Verkaufsfläche in einer zeitgemäßen, wirtschaftlich tragfähigen Form zu errichten.

Da der neue Markt die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Gegenstand der vorliegenden Einzelhandelsexpertise ist die Untersuchung der folgenden Fragestellungen zur landesplanerischen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens:

- Feststellung des Bedarfs der Bevölkerung der Stadt Blieskastel für eine Ausweitung der Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs
- Umsatzabschätzung für den Altstandort und Schätzung des zu erwartenden Mehrumsatzes aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes in Blieskastel
- Berechnung der Tragfähigkeit des Vorhabens anhand der zu versorgenden Mantelbevölkerung im zentralörtlichen Einzugsbereich von Blieskastel unter Berücksichtigung der vorhandenen sonstigen Nahversorger
- Berechnung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit schützenswerter Versorgungsbereiche in zwei Szenarien (worst case und realistische Betrachtung)
- Gutachterliche Bewertung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens anhand der Ziele und Grundsätze des saarländischen Landesentwicklungsplans für großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹.

¹ Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Saarbrücken, 14.6.2006, Kapitel 2.5.2

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Aus Sicht der saarländischen Raumordnung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit schützenswerter Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde (Stadt Blieskastel) und benachbarter saarländischer Städte und Gemeinden zu überprüfen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst dementsprechend die Stadt Blieskastel sowie die benachbarte Kreisstadt Homburg sowie die Gemeinden Kirkel, Mandelbachtal und Gersheim.

Aufgrund der Entfernung, der Topographie und der geplanten Nahversorgungsfunktion des Marktes können Auswirkungen in weiter entfernte Gemeinden oder Gemeindeteile bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf nicht-saarländische Gemeinden wurden nicht untersucht.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Einordnung

Die zum Saarpfalzkreis gehörige Stadt Blieskastel wird im Norden durch die Städte Homburg und St. Ingbert sowie die Gemeinde Kirkel begrenzt. Nachbargemeinden im Westen sind Mandelbachtal und Gersheim. Im Süden grenzt Blieskastel an Frankreich, im Osten an Rheinland-Pfalz.

Blieskastel besteht aus dem Stadtteil Blieskastel Mitte und 14 weiteren Stadtteilen (Altheim, Aßweiler, Ballweiler, Bierbach, Biesingen, Blickweiler, Böckweiler, Breifurt, Brenschelbach, Mimbach, Neualltheim, Niederwürzbach, Webenheim und Wolfersheim), die 1974 im Rahmen der Gebietsreform eingegliedert wurden.

Abbildung 1: Lage der Stadt Blieskastel



Entwurf: isoplan-Marktforschung

Grundzentren haben die Aufgabe der grundzentralen Versorgung ihres Nahbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs. Dies sind in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege.

Der Vorhabenstandort liegt im Stadtteil Blieskastel-Mitte, der zusammen mit den Stadtteilen Mimbach und Webenheim raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums für das eigene Stadtgebiet hat.

Die genannten Stadtteile haben darüber hinaus die Funktion eines Mittelzentrums für den mittelzentralen Verflechtungsbereich, der die Stadt Blieskastel und die Gemeinde Gersheim umfasst.²

2.2 Bevölkerung

Die Stadt Blieskastel hatte am 31.12.2018 nach Angaben des statistischen Amtes des Saarlandes 20.656 Einwohner. Gegenüber der Zählung des Zensus 2011 hat sich die Einwohnerzahl der Stadt leicht verringert (- 535 Einwohner oder -2,5%)³.

Tabelle 1: Stadt Blieskastel, Einwohnerentwicklung 2011 - 2018

Jahr	Einwohner	Veränderung zu 2011 (%)
2011	21.191	-
2012	21.022	-0,8
2013	20.879	-1,5
2014	20.845	-1,6
2015	21.033	-0,7
2016	20.886	-1,4
2017	20.770	-2,0
2018*	20.656	-2,5

* Stand: Jeweils zum 31.12.

Quelle: Statistisches Amt Saarland, Basis: Zensus 2011, siehe Fußnote 3

Blieskastel besteht aus einem Stadtkern mit rund 5.900 Einwohnern (mit den Ortsteilen Blieskastel, Lautzkirchen und Alschbach) und 14 weiteren, relativ kleinen Stadtteilen dörflicher Prägung. Der einwohnerreichste Stadtteil neben Blieskastel-Mitte ist Niederwürzbach mit

² siehe Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, S. 998

³ Die Einwohnerdaten des Statistischen Amtes des Saarlandes weichen aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden von den Daten der kommunalen Einwohnermeldeämter geringfügig ab. In der folgenden Untersuchung werden für die Gesamtstadt die offiziellen Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes des Saarlandes benutzt. Für die Stadtteile lagen nur Angaben der Stadt zu Einwohnerzahlen vor.

ca. 3.700 Einwohnern. Die kleinsten Stadtteile sind Pinningen mit rund 240 Einwohnern und Böckweiler mit 340 Einwohnern.⁴

Tabelle 2: Einwohner nach Stadtteilen 2018

Stadtteil	Einwohner	
	Anzahl	Anteil in %
Altheim	533	2,6
Aßweiler	899	4,4
Ballweiler	972	4,7
Bierbach	1.658	8,0
Biesingen	988	4,8
Blickweiler	1.301	6,3
Blieskastel-Mitte	5.908	28,6
Böckweiler	340	1,6
Breitfurt	1.129	5,5
Brenschelbach	509	2,5
Mimbach	925	4,5
Niederwürzbach	3.681	17,8
Pinningen	236	1,1
Webenheim	1.145	5,5
Wolfersheim	431	2,1
Stadt Blieskastel	20.656	100,0

Quelle: Einwohnerzahl gesamt: Statistisches Amt Saarland 31.12.2018; anteilige Verteilung nach Wohnort gemäß Meldeamt der Stadt Blieskastel 2017

Die Stadt Blieskastel war in den letzten Jahren vergleichsweise wenig von der Zuwanderungswelle von Flüchtlingen betroffen. Die Zuwanderung führte nur 2015 zu geringfügigen Einwohnerzuwächsen. Seit 2016 sinkt die Bevölkerungszahl von Blieskastel aufgrund des Geburtendefizits allmählich wieder. Zudem steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung kontinuierlich an.

Die Bevölkerungsentwicklung hat Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Veränderungen in der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung haben langfristige Folgen auf das Konsumverhalten. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen.

⁴ Quelle: Stadt Blieskastel, Stand: 31.12.2018

2.3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Nach Hochrechnungen des Instituts MB Research wird die Bevölkerung der Stadt Blieskastel im Jahr 2019 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von insgesamt 147,1 Mio. € verfügen. Davon werden 60,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 8,2 Mio. € für Waren der Körper- und Gesundheitspflege ausgegeben.

Bei 20.638 Einwohnern (Vorausberechnung für 2019) ergibt sich für die Bevölkerung von Blieskastel eine einzelhandelsrelevante pro-Kopf-Kaufkraft von 7.127 € oder 100,6 % des Bundesschnitts.⁵

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Stadt Blieskastel	einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019	
	pro Kopf	Gesamt
Warengruppe	€	Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.916	60,2
Gesundheits- u. Körperpflege	397	8,2
Summe Waren des periodischen Bedarfs	3.313	68,4
Waren des aperiodischen Bedarfs	3.814	78,7
Summe alle Warengruppen	7.127	147,1
Kaufkraftindex pro Kopf (Bund = 100)	100,6	

Quelle: MB Research Nürnberg, Hochrechnung für 2019

Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft

Nach Jahren der Stagnation sind seit 2010 jährlich steigende Pro-Kopf-Konsumausgaben der Bevölkerung zu beobachten. Kurz- und mittelfristig wird die Einwohnerzahl der Stadt Blieskastel in Zukunft aufgrund des anhaltenden Geburtendefizits voraussichtlich jedoch sinken. Ob das freundliche Konsumklima mit tendenziell wachsenden pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel anhalten wird, hängt von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab. Für 2019 wird von den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten ein geringeres Wirtschaftswachstum vorhergesagt als noch für 2018. Damit wird das Wachstum der Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel voraussichtlich ebenfalls geringer ausfallen. Vor diesem Hintergrund wird von der Annahme ausgegangen, dass die verfügbare Gesamtkaufkraft der Bevölkerung von Blieskastel für den Einzelhandel in den nächsten Jahren allenfalls stagnieren wird.

⁵ Quelle: MB Research, Nürnberg, 07/2019.

2.4 Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Im Juli 2019 wurden alle potenziell von dem Vorhaben betroffenen Wettbewerber, d.h. Geschäfte mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren der Gesundheits- und Körperpflege in Einzugsbereich des Vorhabenstandortes, erhoben und durch geschulte isoplan-Mitarbeiter vor Ort begangen. Der potenziell betroffene Einzugsbereich wurde wegen der hohen Wettbewerberdichte in der Stadt Blieskastel je nach Szenario auf einen Radius von 5 bis 10 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort angesetzt (siehe Kapitel 3.3 und methodische Erläuterungen im Anhang).

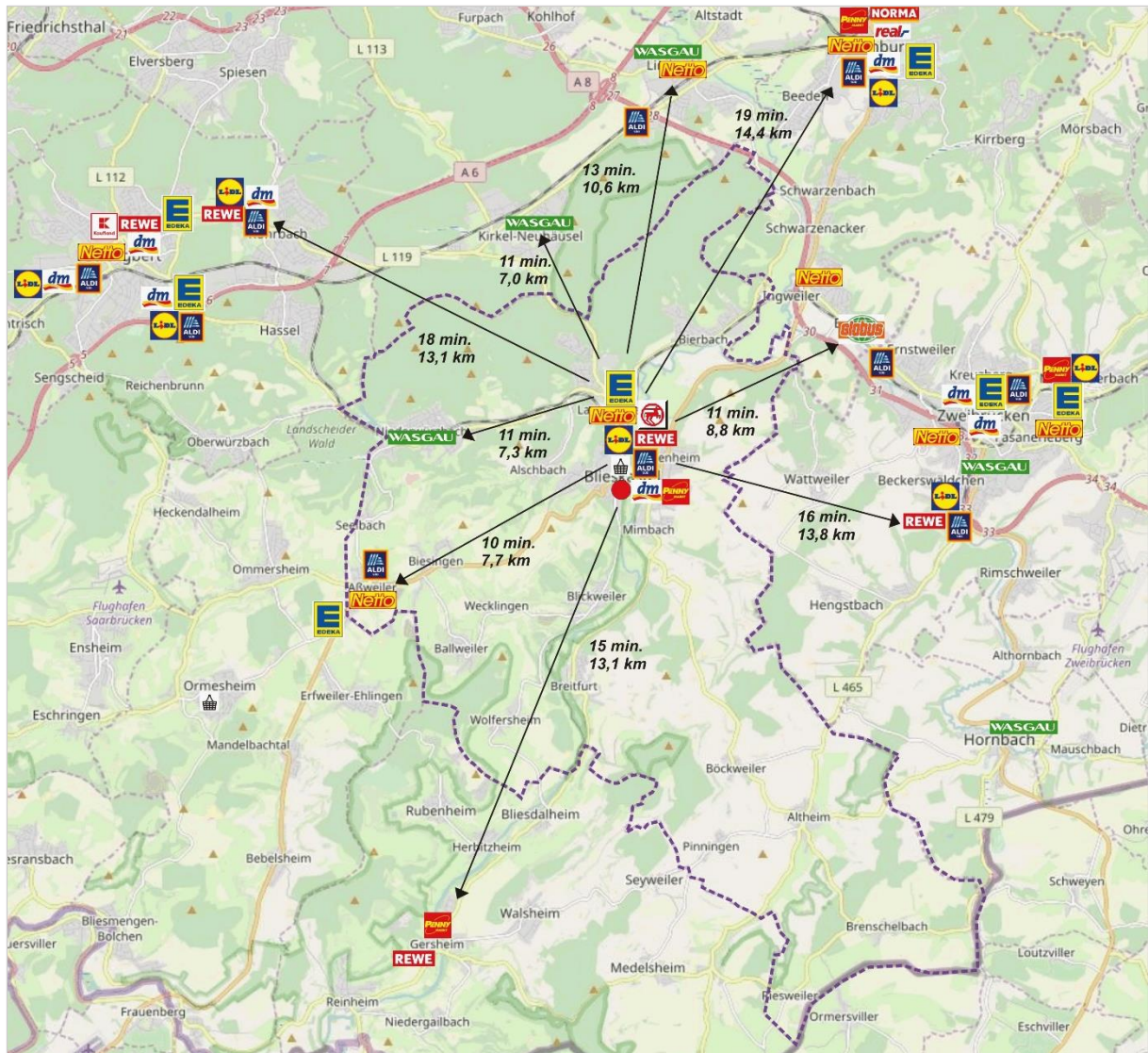
Die Verkaufsflächen der Wettbewerber wurden aus B-Plänen entnommen oder bei der Begehung nach Warengruppen erhoben. Anhand der beobachteten Kundenfrequenz, der Lage und dem Gesamterscheinungsbild der Wettbewerber wurde die Flächenproduktivitätsklasse abgeschätzt. Mit Hilfe dieser empirisch gewonnenen Daten und Sekundärdaten zur mittleren Flächenproduktivität nach Branchen bzw. Betreibern wurde der Jahresumsatz der Wettbewerber abgeschätzt. Tabelle 4 zeigt das Ergebnis der Wettbewerberanalyse.

Tabelle 4: Wettbewerber in Blieskastel

Name	Stadtteil	Straße, Nr.	VK-Fläche ca. m ²	Umsatz- schätzung Mio. €
REWE	Blieskastel-Mitte	Bliesgaustraße 13	1.060	4,9
Naturkost Markt	Blieskastel-Mitte	Bahnhofstraße 3	300	1,1
Penny	Mimbach	Zum Guntertal 1	1.000	5,1
Aldi	Webenheim	Bliestalstraße 114	1.200	10,3*
dm	Webenheim	Bliestalstraße 112	730	5,1
Lidl	Lautzkirchen	Florianstraße 12	1.000	7,4
Rossmann	Lautzkirchen	Florianstraße 22	700	3,8
Netto	Lautzkirchen	Florianstraße 22	760	3,2
Edeka	Lautzkirchen	Homburger Straße 20	1.560	6,7
Aldi	Aßweiler	Saar-Pfalz-Straße 63	1.280	11,0
Netto	Aßweiler	Langwiese 4	850	3,6
Wasgau	Niederwürzbach	Bezirksstraße 41	1.190	4,9
kleine Lebensmittelanbieter (Bäcker, Metzger, Getränke etc.)	div.	div.	1.715	5,5
davon Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln				54,8

Quelle: isoplan-Erhebung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Einzelhandels, Stand: Juli 2019, außer *Lbm.-Umsatz Aldi Webenheim: Quelle: CIMA (2017): Stadt Blieskastel – Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Aldi-Marktes in Blieskastel-Webenheim. Der Aldi-Markt ist bis voraussichtlich November 2019 wegen Modernisierung geschlossen.

Abbildung 2: Wettbewerber im Untersuchungsgebiet



Quellen: Wettbewerber in Blieskastel und Nachbarkommunen: isoplan-Erhebung 07/2019;
 Kartengrundlage: © Openstreetmap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA
 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>), Bearbeitung: isoplan-Marktforschung, unmaßstäblich
 verkleinert

2.5 Erweiterungspotenzial

Aufgabe des Zentralortes Blieskastel ist es unter anderem, die bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des eigenen Stadtgebiets (=Nahbereich) mit Waren des grundzentralen Bedarfs sicherzustellen. Zum grundzentralen Bedarf werden insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege gerechnet.

Niedrigere Kaufkraftbindungsquoten in den grundzentralen Warengruppen deuten auf ein Erweiterungspotenzial für entsprechende Einzelhandelseinrichtungen hin.

Aus der Stadt Blieskastel fließen derzeit per Saldo rund 5,4 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in andere Einkaufsorte ab, was einer Kaufkraftbindungsquote von 91 % für diese Warengruppe entspricht. Dieser Wert ist für ein Mittelzentrum vergleichsweise gering.⁶

Tabelle 5: Bedarfsermittlung Nahrungs- und Genussmittel (NuG)

Stadt Blieskastel		
Einwohner (Hochrechnung für 2019)	20.638	
Kaufkraft NuG pro Kopf	2.916 €	
Kaufkraft NuG der Stadtbevölkerung	60,19 Mio. €	
POS-Umsatz NuG in der Stadt	54,85 Mio. €	
Kaufkraftabfluss NuG (Mio. €)	5,34 Mio. €	
Kaufkraftbindungsquote NuG (%)	91 %	
Max. Flächenproduktivität (Lebensmittel-Supermarkt 1.200-2.500 m ²)	4.100 €/m ² VKF	
Angestrebte Kaufkraftbindungsquote NuG	95%	100%
resultierendes Kaufkraftpotenzial	2,34 Mio. €	5,35 Mio. €
potenzielle Verkaufsfläche für NuG	568 m²	1.302 m²

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel); NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Quellen: Einwohner und Kaufkraft: Hochrechnung MB Research 2019, Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Begehung Juli 2019, Flächenproduktivität: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München, Dezember 2017, S. 13, siehe folgende Seite und Kap. 3.2, Tabelle 6.

⁶ Zahlreiche saarländische Mittelzentren erzielen eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % oder mehr für die Warengruppen des grundzentralen Bedarfs, da sie über ihre Grenzen hinaus Versorgungsfunktionen für ihren mittelzentralen Verflechtungsbereich übernehmen.

Für die Stadt Blieskastel wird eine Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von 95 bis 100 % als realistisches Ziel angesetzt. Hieraus resultiert ein ungenutztes Kaufkraftpotenzial von 2,3 bis 5,3 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Große Lebensmittel-Supermärkte (Verkaufsfläche von 1.200 bis 2.500 m²) erzielten in Deutschland 2017 eine Raumleistung von 3.300 bis 4.100 €/m², im Mittel 3.600 €/m².⁷ Unter Verwendung der hohen Raumleistung für große Lebensmittel-Supermärkte (Worst Case-Betrachtung) errechnet sich für die Stadt Blieskastel ein zusätzliches **Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 568 bis 1.302 m²**. Hinzu kommen üblicherweise ca. 10 % Verkaufsfläche für Nebensortimente.

⁷ siehe Tabelle 6 auf S. 15. Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München, Dezember 2017, S. 13

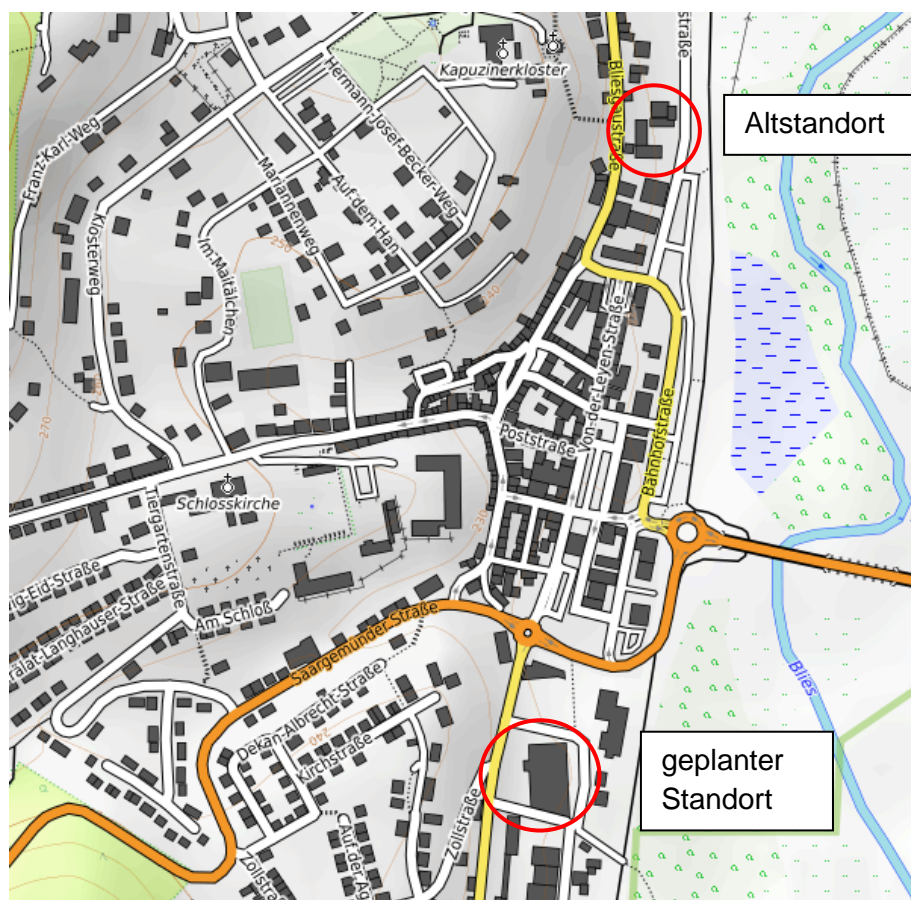
3 Das Vorhaben

3.1 Bestand und Planung

Die Firma REWE betreibt in der Stadt Blieskastel am Nordrand des Zentrums des Stadtteils Blieskastel-Mitte zwischen Bliesgaustraße 13 (Postadresse) und Florianstraße 5 (Eingang) einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.060 m². Das Gebäude ist längere Zeit nicht modernisiert worden und entspricht bezüglich Zuschnitt, Ausstattung und Größe der Verkaufsräume nicht mehr den heutigen Anforderungen des Einzelhandels.

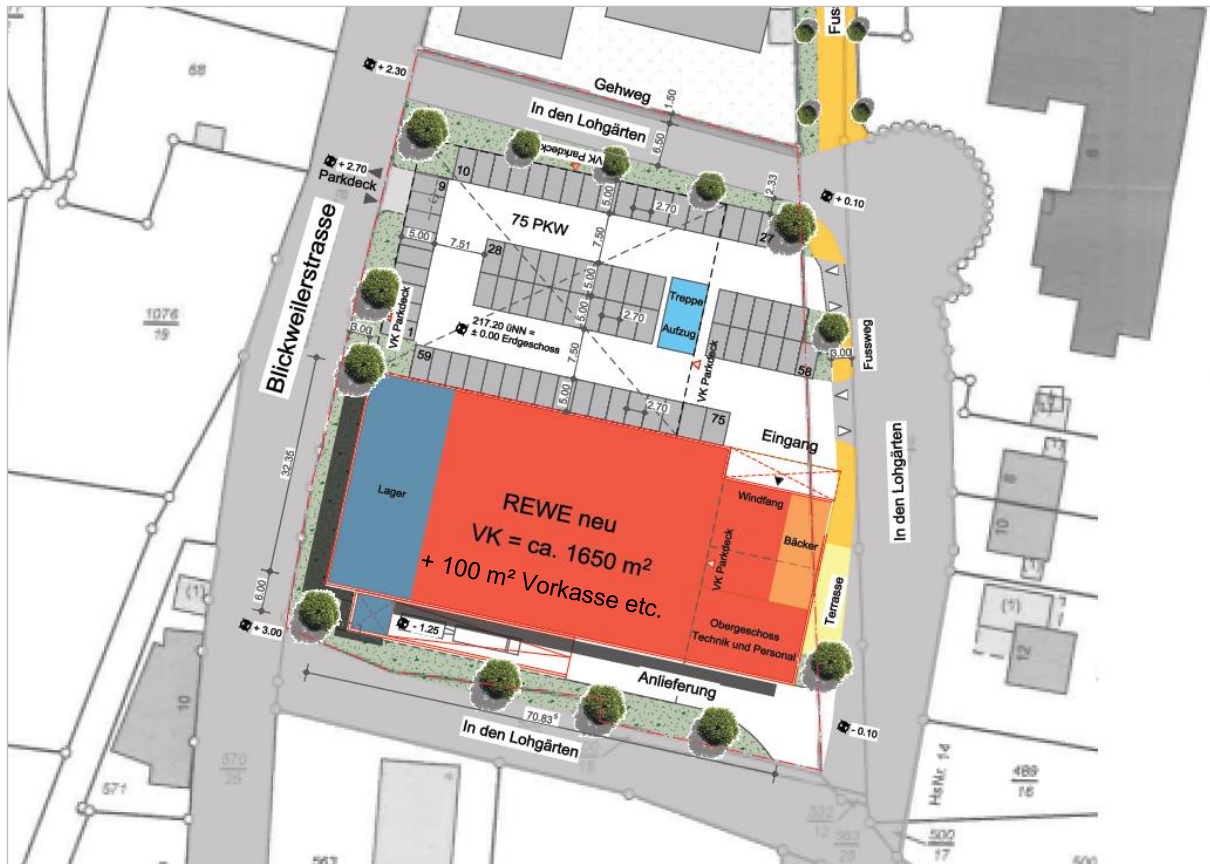
REWE beabsichtigt, in der Blickweiler Straße / In den Lohgärten einen neuen Markt mit ca. 1.750 m² Verkaufsfläche und einem öffentlich zugänglichen Parkhaus in einer zeitgemäßen, wirtschaftlich tragfähigen Form zu errichten.

Abbildung 3: Lage des Altstandortes und des Vorhabenstandortes im Ortskern von Blieskastel



Kartengrundlage: © OpenTopoMap, verändert, unmaßstäblich verkleinert

Abbildung 4: Lageplan Vorhaben REWE mit Parkhaus, Blickweiler Straße



Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Saarbrücken: Entwurf
Neubau Rewe-Markt mit Parkhaus Blickweiler Straße 66440 Blieskastel,
Stand: Mai 2019

Abbildung 5: Ansicht von Norden



Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Saarbrücken: Entwurf
Neubau Rewe-Markt mit Parkhaus Blickweiler Straße 66440 Blieskastel, An-
sicht Nord, Stand: Mai 2019

3.2 Vorhabenbedingter Mehrumsatz

Die ökonomischen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden für die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes am neuen Standort Blickweilerstraße und die Schließung des Bestandsmarktes in der Florianstraße berechnet.

Flächenproduktivitäten (Raumleistungen)

In der Literatur werden empirisch ermittelte Spannen für durchschnittliche Flächenproduktivitäten oder Raumleistungen von Einzelhandels-einrichtungen in Deutschland in Abhängigkeit vom Geschäftstyp und der Größenklasse des Geschäfts angegeben:

Tabelle 6: Raumleistungen von Lebensmittelmärkten in Deutschland

Geschäftstyp	Größenklasse (Verkaufsfläche)	Raumleistungen (€/m ² p.a.)		
		MIN	Durchschnitt	MAX
SB-Märkte	400 - 1.200 m ²	3.600	4.100	4.600
Supermärkte	1.200 - 2.500 m ²	3.300	3.600	4.100

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München, Dezember 2017, S. 13.

Die dargestellten Spannbreiten tragen „dem Umstand Rechnung, dass sich für die einzelnen Betriebstypen in Abhängigkeit von den standort- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen deutliche Unterschiede in den Flächenproduktivitäten ergeben können (beispielsweise zwischen Standorten in strukturschwachen ländlichen Räumen und in Ballungsräumen).“⁸

Der geplante REWE-Lebensmittelmarkt in der Blickweilerstraße soll eine Verkaufsfläche von 1.750 m² einschließlich Vorkassenzone und Eingangsbereich erhalten. Lebensmittel-Supermärkte dieser Größenordnung erzielen niedrigere Raumleistungen als kleinere Supermärkte, weil die großen Lebensmittelmärkte in der Regel großzügiger ausgelegt sind (breitere Gänge, niedrigere Regale, mehr Aufenthaltsflächen wie z.B. Sitzgelegenheiten an der Backtheke / Café) und größere Getränkeabteilungen integrieren.

⁸ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 12

Status Quo: Umsatz des Bestandsmarktes

Eine Begehung des Bestandsmarktes hat gezeigt, dass der Markt einen ungünstigen Zuschnitt und einer nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung hat. Mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche liegt der Bestandsmarkt in der Kategorie „SB-Markt“. Für die Flächenproduktivität werden hier entsprechend der Betreiberangaben 4.600 €/m² angenommen. Unter dieser Annahme kann der **Jahresumsatz des Bestandsmarktes** derzeit auf **ca. 4,9 Mio. €** geschätzt werden, davon knapp 4,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Zu erwartender Umsatz des Vorhabenmarktes

Der zu erwartende Umsatz des Vorhabenmarktes errechnet sich aus der geplanten Verkaufsfläche und der künftigen zu erwartenden Flächenproduktivität des Marktes. Zur **Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes** wurden zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur voraussichtlichen Flächenproduktivitäten berechnet.

Für das **Worst-Case-Szenario** wird von dem **höchsten denkbaren Umsatz** durch das Vorhaben ausgegangen. Es wird angenommen, dass der Markt nach Umsetzung des Vorhabens die Flächenproduktivität von 4.600 €/m² beibehält. Bei einer Verkaufsfläche von rund 1.750 m² ergibt sich im Worst-Case-Szenario ein Umsatz des neuen REWE-Marktes von rund 8,1 Mio. €.

Für das **realistische Szenario** wird von einer maximalen Flächenproduktivität für Lebensmittelmärkte seiner Größenklasse von 4.100 €/m² nach der Erweiterung ausgegangen, was zu einer Umsatzerwartung von rund 7,2 Mio. € führt.

In beiden Fällen wird davon ausgegangen, dass durch geeignete vertragliche Regelungen sichergestellt wird, dass das Gebäude des bisherigen Rewe-Marktes (Florianstraße) nach dem Umzug von REWE nicht mehr für Lebensmittel-Einzelhandel genutzt werden wird. Tabelle 7 zeigt die unter diesen Annahmen ermittelten Umsatzschätzungen für die zwei Szenarien.

Auch wenn der neue Markt deutlich attraktiver sein wird als der Bestandsmarkt in seiner derzeitigen, nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung und Größe, erscheint es aus gutachterlicher Sicht höchst unwahrscheinlich, dass er an dem Standort Blieskastel abseits überregionaler Verkehrsachsen die in der Worst-Case-Variante angenommene hohe Flächenproduktivität des Altstandortes beibehalten wird.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die Annahmen des realistischen Szenarios eintreten.

Tabelle 7: Umsatzschätzungen

Standort	Szenario	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	geschätzter Umsatz
		m ²	€/m ²	Mio. €
Bestandsmarkt REWE Florianstr.	Status Quo	1.063	4.600	4,9
Vorhaben REWE Blickweilerstr.	worst case	1.750	4.600	8,1
	regular case	1.750	4.100	7,2

Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Angaben des Vorhabenträgers zur geplanten Erweiterung des Marktes. Flächenproduktivität siehe Tabelle 6 und Text.

3.3 Einzugsbereich

Der Einzugsbereich des Vorhabenmarkts in Blieskastel wurde mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells nach CONVERSE in Abhängigkeit von der Attraktivität und der Distanz der Wettbewerbsstandorte in den benachbarten Städte und Gemeinden vom Vorhabenstandort abgegrenzt.⁹

Abweichend von dem Modell von CONVERSE wurden im vorliegenden Fall für die Distanz nicht die Entfernungen, sondern die PKW-Fahrzeiten zu den Wettbewerbsstandorten zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden mit Hilfe des Modells die Grenzpunkte zwischen dem Vorhabenstandort und den konkurrierenden Angebotsstandorten im Umfeld des Vorhabens berechnet.

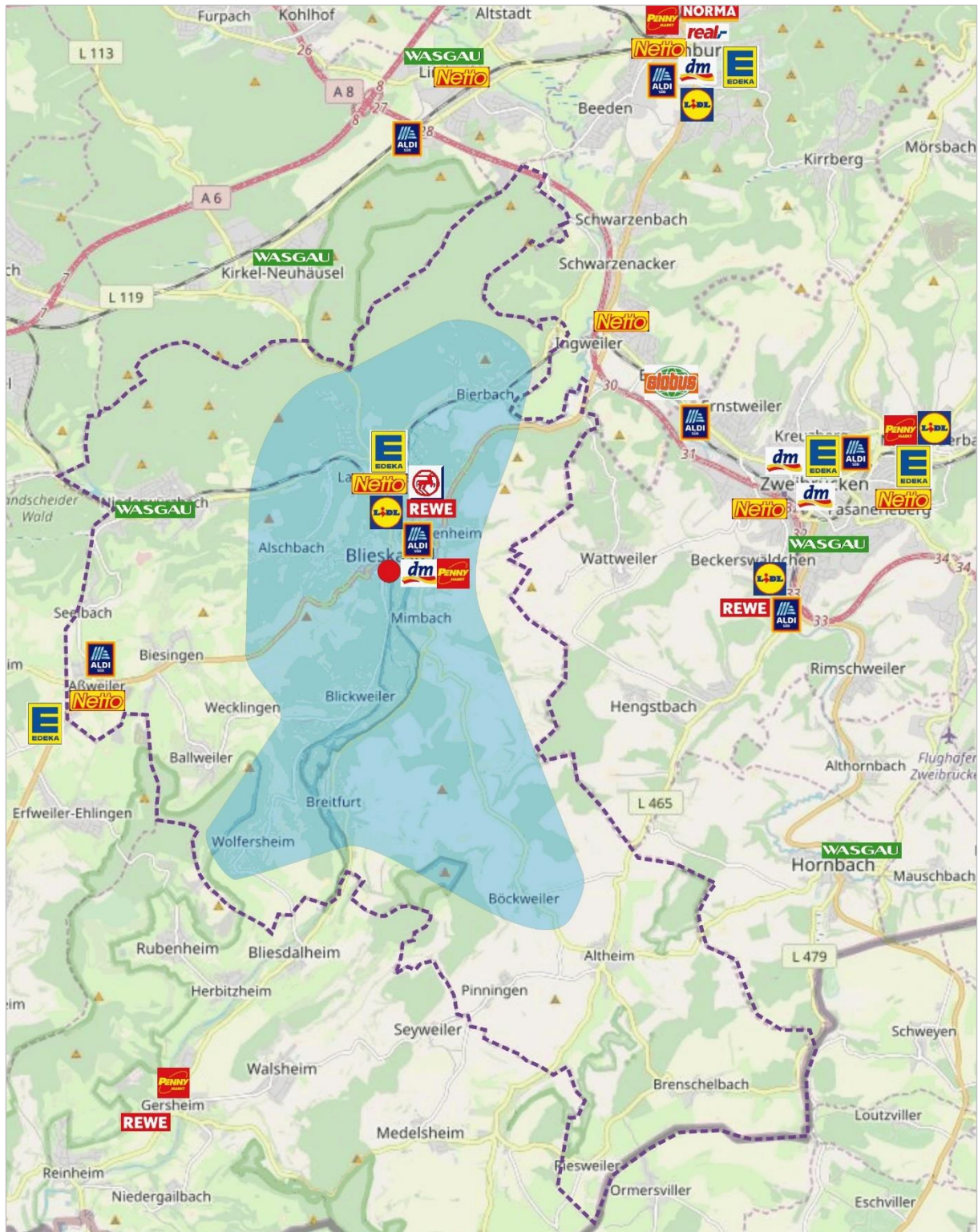
Nach Süden wurde die Staatsgrenze zu Frankreich und nach Osten die Grenze zu Rheinland-Pfalz als Grenze des Einzugsgebietes angenommen. Aus den relativ dünn besiedelten Räumen in Lothringen und Rheinland-Pfalz, von aus dem Blieskastel als Einkaufsort für Lebensmittel erreichbar ist, werden allenfalls geringfügige Streuumsätze zu erwarten sein.

Abbildung 6 zeigt das so ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens. Es umfasst die Blieskasteler Stadtteile Blieskastel-Mitte (mit den Ortsteilen Alschbach und Lautzkirchen), Bierbach, Blickweiler, Böckweiler, Breitung, Mimbach, Webenheim und Wolfersheim. In diesem Gebiet leben gut 12.800 Einwohner oder 62% der gesamten Stadtbevölkerung. Sie haben eine Kaufkraft von rund 42,5 Mio. € für Waren des periodischen Bedarfs.

Für die südlichen Stadtteile sind die Einkaufsorte Hornbach und Gersheim etwa gleich weit entfernt. Niederwürzbach und Aßweiler verfügen jeweils über eigene Nahversorgungsmärkte.

⁹ siehe methodische Hinweise im Anhang.

Abbildung 6: Einzugsbereich des Vorhabenmarkts in Blieskastel



Entwurf: isoplan-Marktforschung, eigene Berechnung (siehe Text).

Quellen: Wettbewerber und Versorgungsbereiche in Blieskastel: isoplan-Erhebung 07/2019.

Kartengrundlage: © Openstreetmap, unmaßstäblich verkleinert

3.4 Tragfähigkeit des Vorhabens

Zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Vorhabens wurden die zu erwartenden Umsätze in den zwei relevanten Hauptwarengruppen der Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtgebiet gegenübergestellt. Das Vorhaben kann dann als tragfähig angesehen werden, wenn es - unabhängig von etwaigen Auswirkungen auf existierende Wettbewerber - durch die Kaufkraft der Bevölkerung im zu versorgenden Stadtgebiet getragen werden kann.

Nach der Umsetzung des Vorhabens (Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes) wird der zu erwartende **Mehrumsatz** des neuen REWE-Marktes im Worst-Case-Szenario insgesamt rund **3,2 Mio. €** betragen. Davon entfallen ca. 2,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und 0,2 Mio. € auf Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Im Worst-Case-Szenario entspricht der durch das Vorhaben in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verursachte Mehrumsatz rund 4,5 % der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Blieskastel oder 50,2 % der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Blieskastel, in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege 2,7 % bzw. 26,0 %. Der Mehrumsatz für sonstige Non-Food-Waren des aperiodischen Bedarfs, die im Nebensortiment angeboten werden, entspricht lediglich 0,3% der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Blieskastel.

Der Markt ist nach der geplanten Erweiterung allein durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung aus der Stadt Blieskastel tragfähig.

Tabelle 8: Tragfähigkeit des Vorhabens (Worst-Case)

Warengruppe	Kaufkraft der Mantelbevölkerung	zu erwartender Mehrumsatz des Vorhabens		
	Mio. €	in Mio. €	in % der Kaufkraft der Mantelbevölkerung	in % der Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Blieskastel
Nahrungs- und Genussmittel	60,2	2,69	4,5	50,2%
Gesundheits- und Körperpflege**	8,2	0,22	2,7	26,0%
sonstige non-food-Warengruppen (aperiodischer Bedarf)	78,7	0,25	0,3	k.A.*
Summe	147,1	3,16	2,1	

Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Kaufkraft: GfK Nürnberg, Umsatz: siehe Text

* Der Gesamtumsatz des Einzelhandels in Blieskastel für non-food-II-Waren wurden nicht ermittelt.

* ohne Hörgeräte und Brillen

Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

3.5 Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand wurden mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells in zwei Szenarien mit den in Kapitel 3.2 dargestellten Annahmen zum voraussichtlichen Umsatzzuwachs in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Szenarien berechnet.

Im Worst-Case-Szenario wurden die für die Wettbewerber ungünstigsten denkbaren Annahmen für den künftigen Umsatz des Vorhabens getroffen. Im realistischen Szenario wurden Annahmen getroffen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.

Der Einwirkungsbereich, innerhalb dessen Wettbewerber Umsatzumverteilungen aufgrund des Vorhabens ausgesetzt sind, wurde im Worst-Case-Szenario auf alle unmittelbar benachbarten Wettbewerber in Blieskastel-Mitte, Webenheim und Mimbach begrenzt. Dies entspricht einem Radius von 5 Minuten PKW-Fahrzeit. Entsprechend hoch sind die Auswirkungen für den einzelnen Wettbewerber.

Im Regular-Case-Szenario wurde von einem Einflussbereich ausgegangen, der auch die nächstgelegenen Wettbewerber außerhalb der 5-Minuten-Isochrone um Blieskastel-Mitte umfasst, dies entspricht einem Radius von 10 Minuten PKW-Fahrzeit. Da der umzuverteilende Mehrumsatz niedriger ist und sich auf mehr Wettbewerber verteilt, werden die Auswirkungen für den einzelnen Wettbewerber deutlich geringer ausfallen.

Die folgende Tabelle fasst die Annahmen beider Szenarien zusammen:

Tabelle 9: Annahmen der Szenarien

Parameter	Worst Case	Regular Case
Verkaufsfläche neu	1.750 m ²	1.750 m ²
Flächenproduktivität REWE nach Verlagerung	4.600 €/m ²	4.100 €/m ²
Mehrumsatz nach Verlagerung	3,16 Mio. €	2,29 Mio. €
davon für Nahrungs- und Genussmittel	2,69 Mio. €	1,94 Mio. €
für Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	0,22 Mio. €	0,16 Mio. €
Reichweite des Vorhabens (Einflussbereich)	5 Minuten Fahrzeit	10 Minuten Fahrzeit
Anzahl betroffener Wettbewerber	20	38
davon Märkte über 500 m ² Verkaufsfläche	7	13

Quelle: Gutachterliche Annahmen, siehe Text

Umsatzumverteilung

Im **Worst-Case-Szenario** werden Auswirkungen auf 20 Wettbewerber ausschließlich in Blieskastel mit einem Gesamtumsatz von rund 45,2 Mio. auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 8.125 m² erwartet. Das Vorhaben wird den Wettbewerbern einen Umsatz von knapp 3,2 Mio. € entziehen, das entspricht 7,0 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Geschäfte.

1,8 Mio. € oder 56,5% des zu erwartenden Mehrumsatzes des Vorhabenmarktes werden von 14 Wettbewerbern aus Blieskastel-Mitte umgelenkt werden. Diese werden durchschnittlich 7,6% ihres Umsatzes einbüßen. Mit insgesamt gut 1,5 Mio. € wird der größte Teil hiervon von den Wettbewerbern Edeka, Lidl und Netto entzogen.

Aus den **schützenswerten Lagen von Blieskastel-Mitte** (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungslagen) werden insgesamt rund 0,9 Mio. € aus Bestandsgeschäften umgelenkt werden, davon knapp 0,2 Mio. € aus dem Naturkost-Markt, drei Bäckern, zwei Metzgern und einem Tankstellenshop in der Innenstadt. Der neue Nahversorger Edeka in Lautzkirchen wird mit 0,76 Mio. € Umsatzeinbuße am stärksten betroffen sein.

Elf Wettbewerber befinden sich an **nicht schützenswerten Standorten in der Stadt Blieskastel**. Deren Betroffenheit wird sich auf rund 2,2 Mio. € Umsatzumverteilung belaufen. Das entspricht rund 70 % des Mehrumsatzes des Vorhabens.

Tabelle 10: Umsatzumverteilung Worst-Case-Szenario

Betroffene Standorte	Betroffene Geschäfte					
	Anzahl	Verkaufsfläche	Bestandsumsatz gerundet	Umsatz-Umverteilung	Anteil an Bestandsumsatz	Anteil an Mehrumsatz des Vorhabens
		m ²	Mio. €	Mio. €	%	%
ZVB Blieskastel-Innenstadt	4	360	1,4	0,13	9,3%	4,2%
NVL Blieskastel-Mitte	4	1.670	7,2	0,80	11,1%	25,2%
Sonstige Blieskastel-Mitte	6	2.590	14,9	0,86	5,8%	27,1%
Ortskerne andere Stadtteile	1	25	0,1	0,01	6,8%	0,3%
Sonstige andere Stadtteile	5	3.480	21,6	1,36	6,3%	43,2%
Summe Stadt Blieskastel	20	8.125	45,2	3,16	7,0%	100,0%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, NVL = Nahversorgungslagen; BLK = Blieskastel

Quelle: eigene Berechnung isoplan-Marktforschung. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Im **realistischen Szenario** wurde von der Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben auch auf den ersten Ring von Wettbewerbern außerhalb von Blieskastel-Mitte Auswirkungen haben wird. Aufgrund dieser Annahme ist im realistischen Szenario fast die doppelte Zahl von Bestandsgeschäften betroffen wie im Worst-Case-Szenario, davon auch einige in Nachbargemeinden. Entsprechend fallen die Umsatzumverteilung und damit die Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber gegenüber dem Worst-Case-Szenario deutlich geringer aus.

Unter den realistischen Annahmen dieses Szenarios wird das Vorhaben den 38 betroffenen Wettbewerbern einen Umsatz von rund 2,29 Mio. € entziehen, das entspricht 2,8 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber. 81 % des umverteilten Umsatzes stammen von Wettbewerbern aus Blieskastel.

Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf schützenswerte Versorgungsbereiche in der Stadt Blieskastel unter den Annahmen des realistischen Szenarios mit 4,0 % bzw. 4,7 % Umsatzumlenkung deutlich unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %. Edeka in Lautzkirchen wird mit 4,9 % Umsatzeinbuße der am stärksten betroffene Einzelwettbewerber sein. Alle weiteren betroffenen Wettbewerber werden eine z.T. deutlich geringere Umsatzeinbuße hinnehmen müssen.

Tabelle 11: Umsatzumverteilung, Regular-Case-Szenario

Betroffene Standorte	Betroffene Geschäfte					
	Anzahl	Verkaufsfläche	Bestandsumsatzgerundet	Umsatzumverteilung	Anteil an Bestandsumsatz	Anteil an Mehrumsatz des Vorhab.
		m ²	Mio. €	Mio. €	%	%
ZVB Blieskastel-Innenstadt	4	360	1,4	0,06	4,0%	2,5%
NVL Blieskastel-Mitte	4	1.670	7,2	0,34	4,7%	14,9%
Sonstige Blieskastel-Mitte	6	2.590	14,9	0,37	2,5%	16,1%
Ortskerne andere Stadtteile	7	1.360	5,9	0,19	3,2%	8,1%
NVL andere Stadtteile	4	1.565	11,6	0,24	2,1%	10,6%
Sonstige andere Stadtteile	8	4.400	25,4	0,66	2,6%	28,7%
Summe Stadt Blieskastel	33	11.945	66,4	1,85	2,8%	81,0%
NVL Mandelbachtal	1	400	0,6	0,004	0,6%	0,2%
Sonstige Mandelbachtal	2	1.220	5,5	0,18	3,3%	8,1%
NVL Homburg	1	750	3,2	0,06	1,9%	2,7%
NVL Kirkel	1	1.300	5,6	0,19	3,3%	8,1%
Summe andere Gemeinden	5	3.670	14,9	0,44	2,9%	19,0%
Gesamt	38	15.615	81,3	2,29	2,8%	100,0%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, NVL = Nahversorgungslagen, BLK = Blieskastel

Quelle: eigene Berechnung isoplan-Marktforschung

Bewertung der Auswirkungen

10% Umsatzumlenkung werden allgemein als Grenze der Schädlichkeit angesehen. Bei vorgeschädigten Bereichen können auch geringere Umsatzumverteilungen schon zu Schädigungen führen, bei stabilen Lagen auch höhere Umverteilungen unschädlich sein.

Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf schützenswerte Versorgungsbereiche in der Stadt Blieskastel selbst unter Worst-Case-Annahmen unter der Grenze von 10 %. Betrachtet man Einzelgeschäfte, ergibt das Rechenmodell im Worst Case für Edeka im Stadtteil Lautzkirchen eine Umsatzumverteilung von 11,4 %. Edeka und REWE konkurrieren aufgrund ihrer hohen Sortimentsübereinstimmung und räumlichen Nähe als direkte Wettbewerber. Alle anderen Wettbewerber sind mit z.T. deutlich geringeren Umsatzanteilen von dem Vorhaben betroffen.

Der Gesetzgeber fordert den Schutz der Funktionsfähigkeit von Versorgungsbereichen, nicht jedoch von Einzelwettbewerbern. Selbst wenn der unwahrscheinliche Fall des Worst-Case-Szenarios eintritt und die Existenz eines Wettbewerbers durch das Vorhaben gefährdet sein sollte, wird dadurch die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Blieskastel nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern sogar verbessert: Das Vorhaben liegt selbst im zentralen Versorgungsbereich und wird dessen gesamte Versorgungsfunktion stärken.

Aufgrund der großen Zahl von Wettbewerbern in Blieskastel und den angrenzenden Kommunen erstreckt sich der Wirkungsbereich des Vorhabenmarktes in Blieskastel selbst im Regular-Case-Szenario kaum über die Stadtgrenzen hinaus. Auswirkungen auf Märkte in Nachbarkommunen (Mandelbachtal, Homburg und Kirkel) liegen mit 3,4 % oder weniger weit unter der Schädlichkeitsgrenze.

Insgesamt wird unter Worst-Case-Annahmen die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in der Stadt Blieskastel durch das Vorhaben nicht unzulässig geschädigt. Schützenswerte Standorte in Nachbarkommunen werden unter Worst-Case-Annahmen nicht betroffen sein.

Unter den mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Annahmen des realistischen Szenarios wird es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die schützenswerten Versorgungsbereiche und die sonstigen Standorte in der Stadt Blieskastel kommen. Schützenswerte Standorte in Nachbarkommunen werden nur unwesentlich betroffen sein.

4 Einhaltung der Ziele der Landesplanung

4.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

Bedarfsgerechte Versorgung

In Kapitel 2.5 wurde festgestellt, dass die Stadt Blieskastel derzeit für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich mit Nahrungs- und Genussmitteln versorgt wird (siehe oben, Tabelle 5). Für die Stadt wurde ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 568 bis 1.302 m² ermittelt. Die zusätzliche Verkaufsfläche der geplanten Erweiterung für Nahrungs- und Genussmittel wird mit 584 m² die Untergrenze dieses Verkaufsflächenpotenzials ausschöpfen.

Das Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln bedarfsgerecht verbessern.

Verbrauchernahe Versorgung

REWE ist der einzige große Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich von Blieskastel und darüber hinaus bedeutender Nahversorger für die südlichen Stadteile ohne eigene Versorgung im Nahbereich. Durch sein Nebensortiment mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung auch in dieser Warengruppe in Grundzügen sichern.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gibt es im Stadtteil Blieskastel-Mitte mit Edeka einen weiteren Lebensmittel-Vollsortimenter, zwei Lebensmittel-Discounter (Netto, Lidl) und einen Drogeriemarkt (Rossmann).

Der Stadtteil Webenheim verfügt mit einem Lebensmittel-Discounter (Aldi) und einem Drogeriemarkt (dm) über eine gute verbrauchernahe Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Diese wird durch einen Lebensmitteldiscounter (Penny) in Mimbach ergänzt. Der Stadtteil Niederwürzbach verfügt über einen eigenen Lebensmittel-Vollsortimenter (Wasgau). Der Stadtteil Aßweiler wird durch die Lebensmittel-Discounter Aldi und Netto versorgt.

Das Vorhaben wird zu einer Stabilisierung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Blieskastel beitragen, insbesondere im Stadtteil Blieskastel und den südwestlich gelegenen Stadtteilen.

Städtebaulich geeigneter Standort

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich in der integrierten Ortslage von Blieskastel und ist von Wohnbebauung umschlossen (siehe auch Kapitel 4.6).

Der REWE-Markt trägt wesentlich zu der Versorgung der Stadt Blieskastel mit Waren des periodischen Bedarfs bei und ist erhaltenswert. Eine Erweiterung oder ein Neubau am Bestandsstandort ist nicht möglich. Zudem ist die Parkplatzsituation unbefriedigend, da die Kunden die Florianstraße queren müssen, um vom Parkplatz zum Eingang des Marktes zu gelangen. Mit der geplanten Verlagerung in einen Neubau neben dem geplanten Parkhaus der Stadt Blieskastel wird die für die grundzentrale Versorgung von Blieskastel notwendige Einzelhandelseinrichtung funktional stabilisiert. Der Standort liegt im Zentralen Versorgungsbereich, ist verkehrlich gut erschlossen und ist für das Vorhaben städtebaulich geeignet.

Das Vorhaben dient der bedarfsgerechten und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Blieskastel mit Waren des periodischen Bedarfs. Ziffer 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, ist eingehalten.

4.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

Ziffer 42 des LEP Siedlung besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig sind.

Der Stadtteil Blieskastel-Mitte ist Mittelzentrum und hat gemäß LEP Siedlung, S. 998, zugleich grundzentrale Funktion (siehe Kapitel 2.1). Das großflächige Vorhaben befindet sich in einem Mittelzentrum.

Das Konzentrationsgebot ist eingehalten.

4.3 Großflächigkeit (Z 43)

Als „großflächig“ im Sinne von §11 (3) BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe angesehen, deren Verkaufsfläche 800 m² überschreitet.

Nach der Umsetzung des Vorhabens entsteht eine großflächige Einzelhandelseinrichtung **mit insgesamt 1.750 m² Verkaufsfläche**, für

die alle einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und landesplanerischen Regelungen für großflächigen Einzelhandel gelten.

4.4 Kongruenzgebot (Z 44)

Die großflächige Einzelhandelseinrichtung muss sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Blieskastel nicht wesentlich überschreiten (*Kongruenzgebot*).

Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Blieskastel stimmt mit dem Stadtgebiet überein. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Vorhabens aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Größenordnung

Das Vorhaben sieht den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 1.750 m² Verkaufsfläche vor. Davon werden rund 85 % für Nahrungs- und Genussmittel und jeweils rund 7 bis 8 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege und sonstige Waren des aperiodischen Bedarfs (im Nebensortiment) verwendet.

In Kapitel 2.5 wurde ermittelt, dass bei einer angestrebten Kaufkraftbindung von 95 % für Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Blieskastel eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 568 m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angemessen ist. Wird als Ziel eine (für Mittelzentren nicht ungewöhnlich hohe) Kaufkraftbindung von 100 % für Nahrungs- und Genussmittel angestrebt, beträgt das zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial in der Stadt Blieskastel für Nahrungs- und Genussmittel mehr als 1.300 m² (siehe Tabelle 5 auf Seite 11).

Das Vorhaben sieht eine zusätzliche Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 584 m² vor. Hinzu kommen ca. 103 m² zusätzliche Verkaufsflächen für non-food-Sortimente. Unter der Voraussetzung, dass das bisher durch REWE genutzte Bestandsgebäude nicht mehr für Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird, ist genügend Kaufkraftpotenzial für den geplanten Neubau eines REWE-Marktes mit insgesamt 687 m² zusätzlicher Verkaufsfläche vorhanden.

Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung, sofern vertraglich oder durch die Bauleitplanung sichergestellt wird, dass das bisher durch REWE genutzte Bestandsgebäude nicht mehr für Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird.

Warenortiment

Es ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einem üblichen Nebensortiment an non-food-Waren geplant. Märkte dieser Art bieten vorrangig Waren des periodischen Bedarfs bzw. des grundzentralen Bedarfs an. Diese sollen im zentralen Versorgungsbereich und in den Nahversorgungslagen der Stadt angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort mit seiner wohnungsnahen Lage im zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte von Blieskastel fügt sich bezüglich des Warenortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Einzugsbereich

Der Einzugsbereich des Vorhabens ist aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte in Blieskastel und den angrenzenden Gemeinden auf den Stadtteil Blieskastel-Mitte und die südlich davon gelegenen Stadtteile Bierbach, Blickweiler, Böckweiler, Breitung, Mimbach, Webenheim und Wolfersheim der Stadt Blieskastel beschränkt (siehe Kapitel 3.3). Unter den konservativen Annahmen des Worst-Case-Szenarios der Auswirkungsanalyse wird kein zusätzlicher Umsatz aus Nachbarkommunen zufließen. Unter den Annahmen des realistischen Szenarios werden weniger als 20 % des zu erwartenden Mehrumsatzes von Wettbewerbern in Nachbargemeinden umgelenkt (siehe Tabellen 10 und 11 in Kapitel 3.5).

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

4.5 Beeinträchtungsverbot (Z 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzuweisen ist, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche weder in der Stadt Blieskastel noch in den Nachbarstädten und -gemeinden beeinträchtigt wird.

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtungsverbot die Frage, welche Kaufkraft durch das geplante Vorhaben dem bestehenden Einzelhandel entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes wird dabei als zumutbar angesehen.

In Kapitel 3.5 wurde die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung in zwei Szenarien modellhaft vorausgerechnet. Die Auswirkungsanalyse kommt unter Worst-Case-Annahmen zu dem Ergebnis,

dass aufgrund der relativ hohen Wettbewerberdichte in der Standortgemeinde und der größeren Entfernung zu anderen Einkaufsorten nur schützenswerte Wettbewerber in der Stadt Blieskastel betroffen sind. Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche in Nachbargemeinden sind unter Worst-Case-Annahmen nicht betroffen.

Nach den mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Annahmen des realistischen Szenarios liegt die Umsatzumverteilung aus den schützenswerten Versorgungsbereichen in der Stadt Blieskastel sowohl gemittelt als auch für jeden einzelnen Wettbewerber deutlich unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %.

Unter den restriktiven Annahmen des Worst-Case-Szenarios werden die Wettbewerber in dem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Blieskastel mit durchschnittlich 9,3 % Umsatzumverteilung betroffen sein. Für den nicht im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Edeka-Markt in Lautzkirchen wurde im Worst-Case-Szenario eine Umsatzumverteilung von 11,4 % ermittelt. Hierdurch würde die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungslage im Ortsteil Blieskastel-Mitte insgesamt jedoch selbst unter Worst-Case-Annahmen nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben trägt im Gegenteil zu einer Stärkung und Stabilisierung der Versorgung im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Blieskastel bei.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die Annahmen des realistischen Szenarios eintreten. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

4.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (*städtebauliches Integrationsgebot*).

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, weist den Stadtteil Blieskastel-Mitte als Grundzentrum für das gesamte Stadtgebiet aus (siehe Kap. 2.1).

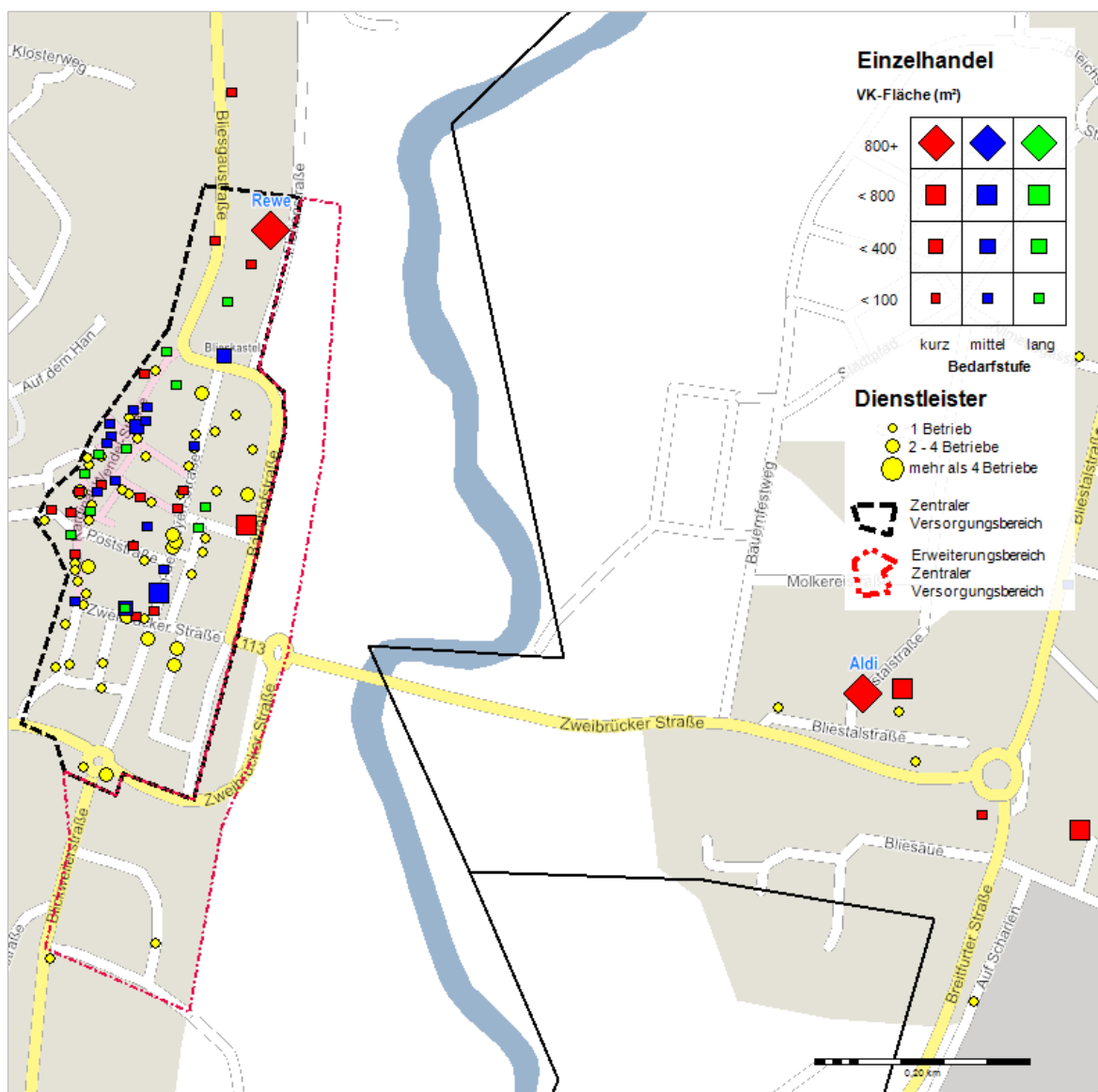
Die Stadt Blieskastel hat in ihrem Stadtentwicklungskonzept von 2017 einen zentralen Versorgungsbereich für die Innenstadt abgegrenzt. Südlich und östlich wurde ein Erweiterungsbereich für den Zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Stadtentwicklungskonzept wurde 2017 vom Stadtrat beschlossen. Der Bestandsstandort REWE befindet sich im südlichen Erweiterungsbereich des so definierten

Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Blieskastel (siehe Abbildung 7).

Das Vorhaben liegt in einem städtebaulich integrierten Standort im Erweiterungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Blieskastel. Durch seine Lage am Südrand der Innenstadt übernimmt er eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung von Blieskastel-Mitte und der südlichen Stadtteile.

Der Vorhabenmarkt wird als künftig größter Lebensmittelversorger im zentralen Versorgungsbereich eine der wichtigsten zentralörtliche Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt sein. Das städtebauliche Integrationsgebot wird vorbildlich eingehalten.

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt von Blieskastel



Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept der Stadt Blieskastel (GEKO), Fassung vom 17.02.2017, S. 129

4.7 Gutachterliches Fazit

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, das geplante Vorhaben der Errichtung eines neuen REWE-Lebensmittelmarktes in der Blickweilerstraße im Erweiterungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Blieskastel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Es wird empfohlen, durch vertragliche Regelungen sicherzustellen, dass das bisher durch REWE genutzte Gebäude in der Florianstraße künftig nicht mehr als Lebensmittelmarkt genutzt wird.

Saarbrücken, den 22.08.2019

isoplan-Marktforschung
Dr. Schreiber und Kollegen GbR



Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter

5 Anhang: Methodische Erläuterungen

Abgrenzung des Einzugsbereichs

Der nach Umsetzung des Vorhabens zu erwartende **Einzugsbereich** wurden mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells nach CONVERSE abgegrenzt.¹⁰ Mit Hilfe des Modells kann der Grenzpunkt zwischen den Einzugsbereichen zweier Angebotsstandorte in Abhängigkeit von deren Attraktivität und der jeweiligen Distanzen zum Grenzpunkt berechnet werden. An diesem Punkt sind die Nachfrager gegenüber den beiden Angebotsstandorten indifferent. Konsumenten, die diesseits bzw. jenseits dieses Grenzpunktes leben, werden jeweils dem nächstgelegenen Angebotsstandort zugeordnet. Das Modell gibt eine Formel für den Grenzpunkt b an:

$$d_{1b} = \frac{d_{12}}{1 + \sqrt{\frac{A_2}{A_1}}} \quad \text{und} \quad d_{2b} = \frac{d_{12}}{1 + \sqrt{\frac{A_1}{A_2}}} \quad \text{mit}$$

d_{1b} = Distanz zwischen Angebotsstandort 1 und Grenzpunkt b,

d_{2b} = Distanz zwischen Angebotsstandort 2 und Grenzpunkt b sowie

d_{12} = Entfernung zwischen den Angebotsstandorten A_1 und A_2 .

Abweichend von dem Modell von CONVERSE wurden als Maß für die Distanz im vorliegenden Fall nicht die Entfernungen, sondern die PKW-Fahrzeiten zu den Angebotsstandorten zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des ungefähren Absatzgebiets des Vorhabens wurden für alle Straßen im Umfeld des Vorhabens mit Hilfe des Modells die Grenzpunkte zwischen dem Vorhabenstandort und den konkurrierenden Angebotsstandorten berechnet.¹¹ Abbildung 6 auf Seite 5 zeigt den so ermittelten Einzugsbereich des Vorhabens.

Berechnung der voraussichtlichen Kaufkraftumverteilung

Zur Ermittlung der **Auswirkungen des geplanten Vorhabens** wurde von der Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben in einem weitgehend gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generieren wird, sondern ausschließlich zu einer **Umverteilung der Kaufkraft** zwischen den Wettbewerbern im Auswirkungsbereich des Vorhabens führen wird. Dies ist eine konservative Annahme: Sollten aufgrund der steigenden Attraktivität des Einkaufsangebotes in der Standortgemeinde durch die Projektrealisierung Ausgaben aus anderen Bereichen (Reisen, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) zusätzlich in den

¹⁰ CONVERSE, P.D. (1949): New Laws of Retail Gravitation. In: Journal of Marketing, 14, S. 379-384

¹¹ vgl. auch HUFF, D.L. (1964): Defining and Estimating a Trading Area. In: Journal of Marketing, 28, S. 35

Einzelhandel gelenkt werden, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Wettbewerber entsprechend geringer ausfallen als modellhaft berechnet.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem Vorhaben und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort prognostiziert. Die Umsatzumverteilung ΔU_i vom Wettbewerber i in das Vorhaben wurde für die betroffene Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt berechnet:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^\lambda \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i}}{(d_i + \alpha)^\lambda}}$$

mit U_i = Umsatz des Wettbewerbers i für die betrachtete Warengruppe

$g_{s\ddot{u}i}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber i in %

ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabens in der betrachteten Warengruppe

d_i = Distanz zwischen Vorhabenstandort und Geschäft i , gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit

α = 1 min (Mindestfahrzeit)

λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Der **Grad der Übereinstimmung der Sortimente** $g_{s\ddot{u}i}$ zwischen den geplanten Märkten und den jeweiligen Wettbewerbern wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch folgende Faktoren abgebildet:

Tabelle 12: Sortimentsübereinstimmung der geplanten Märkte mit Wettbewerbern

Wettbewerber	Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit REWE
REWE	100%
Lbm.-Vollsortimenter (Edeka, nah und gut)	90%
kleines Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Metzger	50%
Lbm.-Discounter (Aldi, Lidl, Netto, Penny, Norma)	50%
Tankstellenshop; ethnischer Lebensmittelmarkt	30%
Getränkemarkt; Drogeriemarkt	15%

Sortimentsübereinstimmung bedeutet: Das Vorhaben deckt ...% des Sortiments des Wettbewerbers ab. Quelle: Schätzung isoplan 2019, Basis: Begehung der Wettbewerber

Zur **Bewertung der Auswirkungen** des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch das Vorhaben für jeden einzelnen Wettbewerber ermittelt und für die betroffenen Standorttypen (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen, sonstige Einzelhandelsstandorte) aggregiert.

Die Ergebnisse wurden nach den **Zielen und Grundsätzen des LEP Siedlung für großflächige Einzelhandelsansiedlungen** bewertet. In die Bewertung der Schädlichkeit Auswirkungen gingen auch die während einer Begehung durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).
