



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Böhl-Iggelheim

Auftraggeber: Ratisbona Projektentwicklung KG,
Neuss

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 14.11.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen | 4 |
| 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung | 4 |
| 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben | 5 |
| 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel | 6 |
| II. Zentralitätsgebot (Z 57) | 10 |
| 1. Makrostandort Böhl-Iggelheim | 10 |
| 2. Bewertung des Zentralitätsgebotes (Z 57) | 12 |
| III. Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) | 14 |
| 1. Mikrostandort „Lessingstraße“ | 14 |
| 2. Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) – Landesplanerische Vorgaben | 16 |
| 3. Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes (Z 58) | 16 |
| IV. Kongruenzgebot | 20 |
| 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial | 20 |
| 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet | 22 |
| 3. Umsatzprognose | 23 |
| 4. Kongruenzgebot – regionalplanerische Vorgaben | 24 |
| 5. Bewertung des Kongruenzgebotes | 25 |
| V. Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Z 60) | 26 |
| 1. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum | 26 |
| 1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet | 26 |
| 1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes | 28 |
| 2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen | 31 |
| 2.1 Methodik | 31 |
| 2.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen des Vorhabens | 31 |
| 2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen | 32 |
| 3. Bewertung des Nichtbeeinträchtigungsgesetzes (Z 60) | 34 |
| 4. Bewertung des Agglomerationsverbotes (Z 61) | 35 |
| VI. Zusammenfassung | 36 |

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Oktober 2016 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Ratisbona Projektentwicklung KG, Neuss zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Lessingstraße in Böhl-Iggelheim. Vorgesehen ist eine Filiale des Betreibers Netto mit einer Verkaufsfläche (= VK) von rd. 1.100 m². Von der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfallen lt. Nutzflächenberechnung rd. 1.047 m² auf den Netto-Markt sowie rd. 55 m² auf eine Bäckerei mit Café im Vorkassenbereich.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Da der geplante Markt über 800 m² VK aufweisen wird, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. In diesem Zusammenhang sind insb. die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Böhl-Iggelheim und Nachbargemeinden und auf die Nahversorgungsstrukturen darzulegen. Darüber hinaus sind die landesplanerischen Bewertungskriterien des LEP IV Rheinland-Pfalz sowie die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu berücksichtigen

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Bewertung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmitteldiscounter und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Böhl-Iggelheim sowie im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgesetz).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Oktober 2016 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.²
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

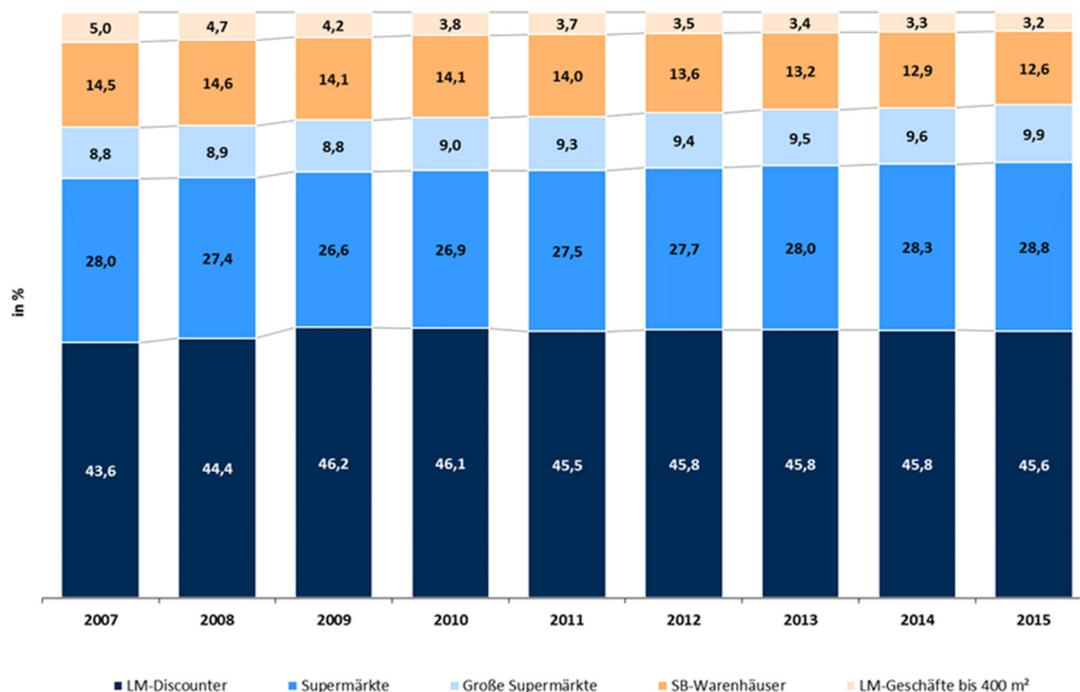
BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmittelvollsortimenter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Nach einer Studie der BBE-Handelsberatung München zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen.⁶ Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelzahl, Verkaufsfläche, aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für Netto-Märkte festgestellt, dass sie

- /// eine höhere Artikelzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringeren Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar mit Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen (klassischer Netto, Netto-Markt mit Bedientheke, Netto-City, Netto Getränkemarkt)

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁶ BBE Handelsberatung München, 2013, „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG.

- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁷ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁸

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

| Hauptwarengruppen | Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m ² VK) | | Supermarkt (Ø 975 m ² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² VK) | |
|-------------------|---|------------|---|------------|--|------------|
| | Durchschnittliche Artikelzahl | | | | | |
| | absolut | in % | absolut | in % | absolut | in % |
| Food | 1.584 | 75 | 8.760 | 76 | 15.740 | 63 |
| Nonfood I | 273 | 13 | 2.010 | 17 | 4.810 | 19 |
| Nonfood II | 264 | 12 | 840 | 7 | 4.480 | 18 |
| Nonfood insgesamt | 537 | 25 | 2.850 | 24 | 9.290 | 37 |
| Insgesamt | 2.121 | 100 | 11.610 | 100 | 25.030 | 100 |

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2016.

Für den Anbieter Netto liegt der Umsatzanteil für Nonfood I bei ca. 10 %. Im Bereich Nonfood II werden nur in sehr geringem Umfang Aktionsartikel geführt. Der Umsatzanteil liegt bei lediglich rd. 3 %.⁹ Festzuhalten ist daher, dass bei Netto der **Angebotsschwerpunkt eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren** liegt.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens in Böhl-Iggelheim sind folgende Punkte:

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁸ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

⁹ BBE Handelsberatung München, 2013, „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG.

- /// Im Nonfood I-Sortiment verfügen Netto Lebensmitteldiscounter über eine größere Sortimentsbreite als die klassischen Lebensmitteldiscounter Aldi oder Lidl; der Umsatzanteil beträgt rd. 10 %.
- /// Der Anbieter Netto verzichtet weitgehend auf Aktionsartikel; der Umsatzanteil im Nonfood II-Sortiment beträgt lediglich rd. 3 % und liegt damit deutlich unterhalb der Discounter Aldi oder Lidl.¹⁰

Bei dem geplanten Netto-Markt in Böhl-Iggelheim kann von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Netto-Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Böhl-Iggelheim nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Netto in der Region.

Bei der Frage nach dem Sortiment des in Böhl-Iggelheim zur Verlagerung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters ist zunächst das Warenangebot des geplanten Marktes genauer zu beschreiben. Hierbei sind grundsätzlich wie bereits zuvor dargelegt folgende Sortimente zu unterscheiden:

- /// Food
- /// Nonfood I
- /// Nonfood II.

Das Kernsortiment des geplanten Lebensmitteldiscounters (Food) ist zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen.

Hinsichtlich der geplanten Nonfoodflächen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Nonfood I¹¹ (Synonym: Nearfood) ebenfalls um nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs handelt, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (und damit auch des geplanten Lebensmitteldiscounters in Böhl-Iggelheim) zum Kernsortiment gehören. Daher ordnet der Lebensmitteleinzelhandel diese Sortimente i. d. R. dem Food-Bereich zu.

¹⁰ BBE Handelsberatung München, 2013, „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG.

¹¹ It. EHI (handelsdaten aktuell 2016, S. 334) handelt es sich bei Nonfood I um Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

II. Zentralitätsgebot (Z 57)

1. Makrostandort Böhl-Iggelheim

Die **verbandsfreie Gemeinde Böhl-Iggelheim** im vorderpfälzischen Rhein-Pfalz-Kreis zählt aktuell rd. 10.516 Einwohner¹². Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist Böhl-Iggelheim als Grundzentrum am Rand des hochverdichteten Kernraums der Metropolregion Rhein-Neckar ausgewiesen. Damit kommt der Gemeinde die Funktion zu, die über den örtlichen Bedarf der wohnungsnahen Grundversorgung hinausgehenden Versorgungsaufgaben zur Befriedigung des überörtlichen Grundversorgungsbedarfs zu sichern. Böhl-Iggelheim liegt an einer regionalen und großräumigen Entwicklungsachse, welche die Oberzentren Ludwigshafen (RP) / Mannheim (BW) mit den südlich bzw. westlich gelegenen Mittelzentren Schifferstadt, Haßloch und Neustadt an der Weinstraße verbindet.

In **siedlungsstruktureller Hinsicht** setzt sich die Gemeinde aus den beiden namensgebenden Ortsteilen Böhl im Norden bzw. Iggelheim im Süden zusammen. Die gewachsenen Siedlungskörper (Straßendorfcharakter) werden durch den Verlauf der Bahnlinie getrennt. Ein größeres Gewerbegebiet wurde südlich der Bahnlinie erschlossen. Darüber hinaus hat sich in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen ein Nahversorgungsstandort, bestehend aus dem Lidl Lebensmitteldiscounter sowie dem Wasgau-Frischemarkt entwickelt.

Unter **verkehrlichen Aspekten** verfügt die Gemeinde Böhl-Iggelheim bedingt durch die Lage zwischen den überregionalen Verkehrswegen A 61 (Koblenz-Speyer) sowie A 65 (Ludwigshafen-Landau-Karlsruhe) über eine hohe Verkehrsgunst. Darüber hinaus verbinden weitere Landes-, Kreis- und Ortsstraßen die verbandsfreie Gemeinde mit ihren Nachbarkommunen.

Die **Anbindung an den ÖPNV** wird durch mehrere Buslinien sowie eine Ruftaxilinie gewährleistet. Ein kommunaler Bürgerbus, der seit 2014 an zwei Tagen pro Woche im Gemeindegebiet verkehrt und Ziele des alltäglichen Bedarfs ansteuert, ergänzt das Angebot. Die Gemeinde ist zudem über die S-Bahn Rhein-Neckar gut an das Schienennetz angebunden. Über den Bahnhof Böhl-Iggelheim, welcher zentral zwischen den beiden Ortsteilen liegt, besteht Anschluss an die Linie S1 und S2 in Richtung Neustadt und Ludwigshafen. Regionalbahnen zu wichtigen Arbeitsplatzzielen für Berufspendler (u. a. BASF Ludwigshafen) runden das Angebot im Schienennetz ab.

Hinsichtlich der **Bevölkerungsentwicklung** war für die Gemeinde Böhl-Iggelheim in der vergangenen Dekade eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Zwischen 2006 und 2016 ging die Einwohnerzahl nur leicht zurück von rd. 10.621 auf ca. 10.516 (- 1,0%). Im Vergleich zum Rhein-Pfalz-Kreis liegt die Gemeinde damit auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau

¹² Quelle: Daten aus dem zentralen Integrationssystem EWOISneu, basierend auf dem von der zuständigen Meldebehörde gepflegten Datenbestand; Stichtag: 30.09.2016.

(vgl. Tabelle 2). Gemäß den Angaben der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist für Böhl-Iggelheim wie auch in vielen Städten und Gemeinden im Umland perspektivisch von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.¹³

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

| Gemeinde / Landkreis | Daten | Einwohner | | Entwicklung 2006 – 2016 | |
|--------------------------|-------|----------------|----------------|-------------------------|--------------|
| | | 2006 | 2016 | absolut | relativ in % |
| Böhl-Iggelheim | | 10.621 | 10.516 | -105 | -1,0% |
| Hanhofen | | 2.376 | 2.623 | 247 | 10,4% |
| Hochdorf-Assenheim | | 3.073 | 3.238 | 165 | 5,4% |
| Meckenheim | | 3.425 | 3.492 | 67 | 2,0% |
| Dannstadt-Schauernheim | | 7.139 | 7.381 | 242 | 3,4% |
| Haßloch | | 20.537 | 21.063 | 526 | 2,6% |
| Schifferstadt | | 19.478 | 20.912 | 1.434 | 7,4% |
| Speyer | | 50.475 | 51.023 | 548 | 1,1% |
| Rhein-Pfalz-Kreis | | 149.024 | 155.507 | 6.483 | 4,4% |

Quelle: Daten wurden aus dem zentralen Integrationssystem EWOSneu ermittelt und basieren auf dem von der zuständigen Meldebehörde gepflegten Datenbestand (Stand: 30.06.2006 bzw. 30.09.2016).

In **wirtschaftlicher Hinsicht** hat Böhl-Iggelheim nur eine geringe Bedeutung. Im Jahr 2015 waren ca. 1.146 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort¹⁴ registriert. Der Beschäftigtenbesatz fiel mit rd. 109 Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Vergleich zum Rhein-Pfalz-Kreis (rd. 169) unterdurchschnittlich aus. Die Gemeinde hat insgesamt eine nachrangige Bedeutung als Arbeitsplatzstandort und weist einen negativen Pendlersaldo von – 2.800 auf¹⁵.

Im **Einzelhandel** besitzt die die Gemeinde Böhl-Iggelheim lediglich eine lokale Versorgungsfunktion. So sind die Versorgungsstrukturen stark auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet. Die Einzelhandelsstruktur wird im Wesentlichen durch folgende Lagen charakterisiert:

- / Sowohl in Böhl als auch in Iggelheim sind in den **historisch gewachsenen Ortskernen** jeweils kleine Versorgungsschwerpunkte vorhanden. In **Böhl** ist dieser im Bereich entlang der Hauptstraße zwischen Kirchenstraße und Lessingstraße sowie im Umfeld des Dorfplatzes zu finden. In diesem Bereich sind mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Apotheke, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Schreibwaren) sowie ergänzende Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe vorzufinden. Der **Ortskern von**

¹³ Quelle: Rheinland-Pfalz 2035. Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013). Ergebnisse für den Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis. Demnach ist, ausgehend von einer Einwohnerzahl von ca. 10.131 im Jahr 2013, für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 9.434 (- 6,9 %) zu erwarten.

¹⁴ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2015

¹⁵ Aufgrund der Lage im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zu den Oberzentren Ludwigshafen / Mannheim, kommt der Gemeinde Böhl-Iggelheim vorrangig die Funktion als Wohngemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar zu.

Iggelheim umfasst im Wesentlichen den Bereich der innerörtlichen Verbindungsachsen Eisenbahnstraße / Buschgasse / Luitpoldstraße sowie im Bereich der Langgasse. Auch hier besteht das Angebot überwiegend aus kleinteiligem Einzelhandel (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Buchhandel, Juwelier, Optiker, Bekleidung).

- Die größeren Lebensmittelmärkte befinden sich zwischen den Ortsteilen Böhl und Iggelheim. Hier ist auf den Bereich „Am Schwarzweiher“ hinzuweisen, wo neben den Lebensmittelmärkten Wasgau und Lidl auch zentrale öffentliche Einrichtungen, darunter die Gemeindeverwaltung sowie die Peter Gärtner Realschule ansässig sind. Im Ortsteil Böhl übernimmt der Penny-Markt im Gewebegebiet südlich der Bahnlinie eine wichtige Versorgungsfunktion.

2. Bewertung des Zentralitätsgebotes (Z 57)

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Böhl-Iggelheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. Zentralitätsgebot (Z 57) gemäß Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) zu prüfen (vgl. auch Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziel 1.7.2.2):

Zentralitätsgebot (Z 57)

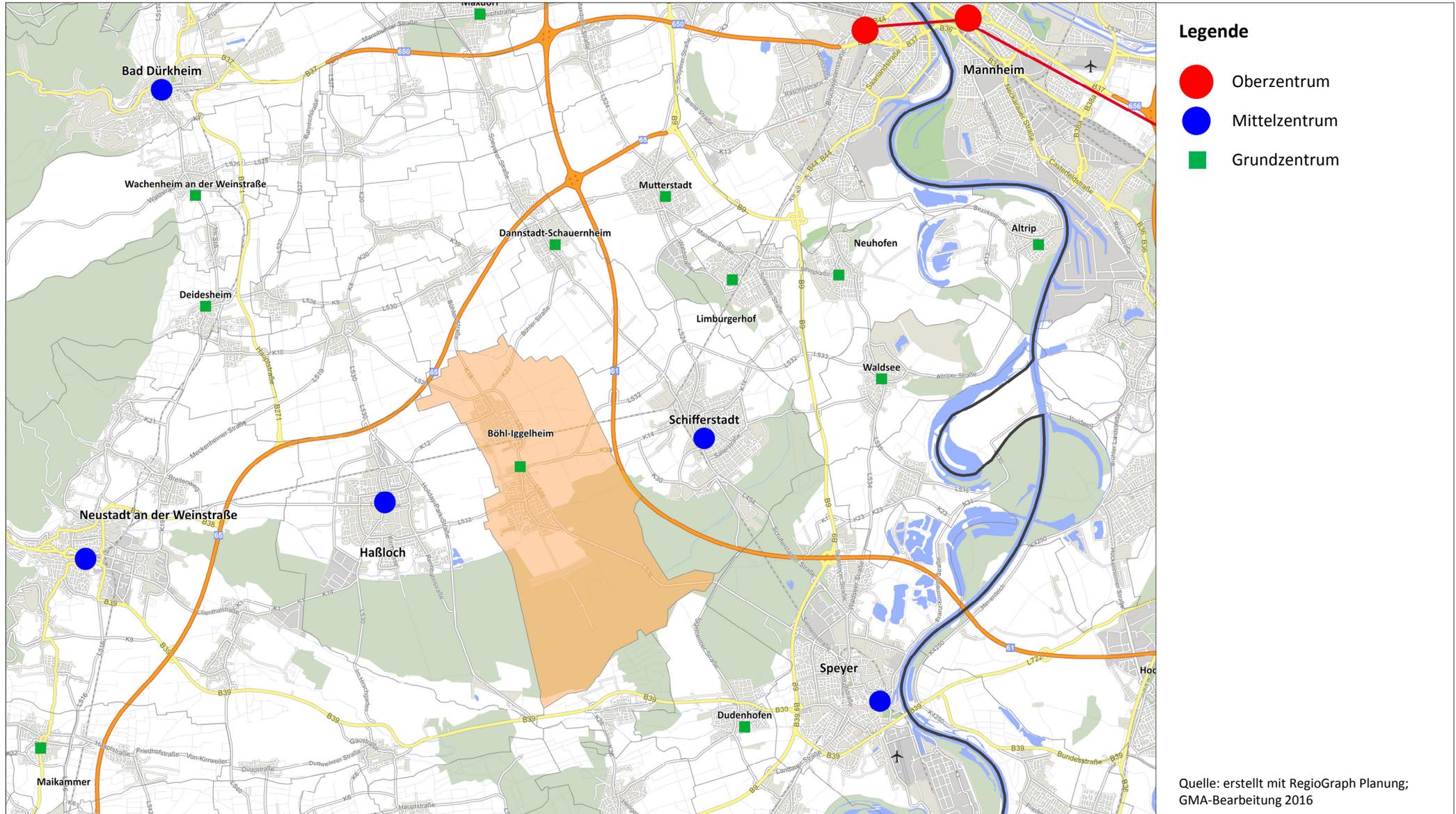
Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche¹⁶ kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung¹⁷ der Bevölkerung erforderlich ist.

Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar nimmt die Gemeinde Böhl-Iggelheim die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Hier sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m² VK zulässig. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Café). **Das Zentralitätsgebot (Z 57) wird am Standort Böhl-Iggelheim daher eindeutig erfüllt.**

¹⁶ Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

¹⁷ Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

Karte 1: Lage der Gemeinde Böhl-Iggelheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



III. Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)

Zur Prüfung des städtebaulichen Integrationsgebotes (Z 58) ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Lessingstraße“

Der Planstandort für die Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteil Böhl, direkt angrenzend an die L 528. Der etwa 50 m tiefe Geländestreifen entlang der Landesstraße wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim¹⁸ wurde die Fläche im Rahmen einer vorausschauenden Alternativenprüfung als Ersatzstandort für den Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte¹⁹ begutachtet und als geeignet eingestuft. Der Standort wird in Richtung Osten durch den Verlauf der L 528 begrenzt, in Richtung Norden durch die Schifferstädter Straße sowie in südlicher Richtung durch die Lessingstraße.

Foto 1: Planstandort



Foto 2: Sichtbarkeit von der L 528



Foto 3: angrenzende Wohngebiete



Foto 4: Schifferstädter Straße



GMA-Aufnahmen 2016

¹⁸ Vgl. Planungsbüro PISKE: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Böhl-Iggelheim, 2011.

¹⁹ Zwischenzeitlich wurde der Betrieb des nah & gut in-Marktes in der Ortsmitte von Böhl eingestellt.

Das Standortumfeld ist in Richtung Norden durch einen kleinen Sportplatz sowie Wohnnutzungen (darunter ein angrenzendes Neubaugebiet) geprägt. In Richtung Westen schließen weitere Wohnlagen des Ortsteils Böhl an den Planstandort an. Östlich der Landesstraße L 528 sind ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen prägend.

Die **Sichtbarkeit des Standortes** ist in Anbetracht der Lage an der L 528 – welche als Umgehungsstraße am östlichen Siedlungsgebiet von Böhl-Iggelheim vorbeiführt – als sehr gut zu bewerten. Der Standort zeichnet sich durch eine gute **Erreichbarkeit für den Individualverkehr** aus dem gesamten Gemeindegebiet aus. Aus der Ortsmitte Böhl kommend erfolgt die geplante Erschließung des Netto-Marktes über die Lessingstraße, welche als Zubringerstraße zur L 528 fungiert. Die Anfahrt aus Iggelheim erfolgt über die Ortsumgehungsstraße und ist daher ebenfalls als gut einzustufen. Die Verkehrsfrequenz entlang der L 528 ist mit rd. 5.000 – 6.000 Kfz/24h²⁰ als nicht besonders hoch einzustufen, dies lässt auf eine nahezu ausschließliche Versorgungsbedeutung des Marktes für die Gemeinde Böhl-Iggelheim schließen.

Wenngleich der Planstandort als Ortsrandlage zu klassifizieren ist, kann der Lebensmitteldiscounter in fußläufiger Hinsicht eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von 700 bis max. 1.000 m²¹ gegeben. Damit ist der Standort aus weiten Teilen der Ortsteils Böhl fußläufig erreichbar. Die Entfernung in Richtung Ortsmitte beträgt rd. 350 m. Eine **Anbindung an den ÖPNV** ist derzeit nur bedingt gegeben. Der nächstgelegene Bushaltestelle (Haltepunkt Schulgäble / Hauptstraße) ist in einer Entfernung von etwa 700 m noch fußläufig erreichbar.

Bei einer **städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung** ist der Standort grundsätzlich gut für die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters geeignet. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Schließung des nah & gut Marktes in der Ortsmitte Böhl²², wird die Grundversorgung mit Lebensmitteln derzeit lediglich durch den Penny-Markt im Gewerbegebiet „Im Stiegelsteig“ gewährleistet. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass dieser Markt aufgrund der deutlichen städtebaulichen Zäsur durch die Bahnlinie nur mit dem PKW erreichbar ist. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Penny-Marktes aus den Wohnlagen des Ortsteils Böhl ist nicht gegeben. Mit der nun geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort „Lessingstraße“ kann die Schließung des nah & gut Marktes in der Ortsmitte kompensiert und die Nahversorgung in Böhl deutlich verbessert werden. Trotz städtebaulicher Randlage ist der Standort für große Teil

²⁰ Quelle: VERKEHRSLÖSUNGEN – Blees Eberhardt Saary Partnerschaft – Verkehrsplanerinnen und Verkehrsplaner; Klimaschutz-Teilkonzept klimafreundliche Mobilität für die Gemeinde Böhl-Iggelheim – Endbericht, 2015.

²¹ In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m.

²² Der nah & gut-Markt an der Hauptstraße in Böhl wurde zwischenzeitlich geschlossen. Der Lebensmittelmarkt war sowohl hinsichtlich Größe (rd. 400 m² VK) als auch Sortimentsbereite als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Aufgrund der sich abzeichnenden Schließung des Marktes wurde im Einzelhandelskonzept eine umfassende Alternativenprüfung für einen Ersatzstandort in Böhl durchgeführt. Im Ergebnis konnte der vorgesehene Planstandort des Netto- Marktes ermittelt werden.

der Bevölkerung aus Böhl fußläufig erreichbar und damit sowohl aus städtebaulicher-, als auch aus versorgungsstruktureller Sicht grundsätzlich zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet.

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes sind wie folgt zusammenzufassen:

Positive Standortfaktoren:

- + Böhl-Iggelheim als Grundzentrum zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 2.000 m² VK vorgesehen
- + sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet
- + fußläufiger Anschluss an Wohngebiete, Nahversorgungsfunktion weite Teile von Böhl

Negative Standortfaktoren

- keine funktionale oder räumliche Anbindung an die Ortsmitte.

2. Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) – Landesplanerische Vorgaben

Das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz lautet wie folgt (vgl. auch Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ziel 1.7.2.5 und Ziel 1.7.3.1):

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtelbauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

3. Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes (Z 58)

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das städtebauliche **Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bzw. Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar** wie folgt bewertet werden:

- /// Der Planstandort des Netto Lebensmitteldiscounters befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteil Böhl. Es bleibt zunächst festzuhalten, dass der Standort aus einer umfassenden Alternativenprüfung hervorgegangen ist, die zu dem Ergebnis kam,

dass die Fläche an der Lessingstraße grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet ist. Andere Standorte zur Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes sind vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie mangelnder Flächenverfügbarkeit im Ortsteil Böhl nicht vorhanden. Trotz ausgeprägter Ortsrandlage kann dem Standort eine fußläufige Erreichbarkeit aus weiten Teilen Böhls und damit eine hohe Nahversorgungsfunktion bescheinigt werden. Darüber hinaus ist eine schnelle Erreichbarkeit aus Richtung Iggelheim über die Ortsumgehung (L 528) gewährleistet. Außerdem ist ein unmittelbarer Anschluss an die benachbarten Wohngebiete vorhanden.

- Der Standort ist im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim, in Abstimmung mit der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar), als **„Zentraler Versorgungsbereich - Funktion Lebensmitteleinzelhandel“** ausgewiesen und somit als Standort für einen Lebensmittelmarkt vorgesehen. Aufgrund der besonderen Standortrahmenbedingungen im Ortsteil Böhl, stellt das Areal an der Lessingstraße den einzig realisierbaren Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dar. Zur Sicherstellung der Nahversorgung für die Bewohner des Ortsteils Böhl ist der Standort trotz seiner Ortsrandlage vertretbar.

Sofern durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden, ist der Standort aus gutachterlicher Sicht zur Sicherung der Nahversorgung geeignet, dies deckt sich auch mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Böhl-Iggelheim.²³

²³ Vgl. Planungsbüro PISKE: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Böhl-Iggelheim , 2011; S. 44.

Karte 2: Mikrostandort „Lessingstraße“



Legende

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| Zentrale Versorgungsbereiche Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“¹ | Zentraler Versorgungsbereich Multifunktionaler Ortskern¹ | Haltestelle ÖPNV |
| P = Planstandort Netto | überwiegend Wohnen | |
| 1 = Penny | überwiegend Gewerbe | |

¹ Vgl. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim; Planungsbüro PISKE 2011
Quelle: openstreetmap; GMA-Bearbeitung 2016

Karte 3: Planskizze Lebensmitteldiscounter Böhl-Iggelheim



IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes (gemäß Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.2.3) ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto Lebensmitteldiscounter kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Böhl-Iggelheim und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V., 1.)
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Netto Lebensmitteldiscounter ein Einzugsgebiet bestimmen, welches sich auf die **Gemeinde Böhl-Iggelheim mit derzeit rd. 10.516 Einwohnern** beschränken wird.

Karte 4: Einzugsgebiet des Netto Lebensmitteldiscounters



Eine über das Gemeindegebiet von Böhl-Iggelheim hinausgehende Versorgungsbedeutung des Netto-Marktes wird dabei durch die starken Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. In Richtung Westen ist auf die Angebotsstrukturen im angrenzenden Mittelzentrum Haßloch hinzuweisen, darunter das SB-Warenhaus real im Gewerbegebiet Süd sowie weitere Anbieter aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich. In nordwestlicher Richtung begrenzt das Angebot in Meckenheim (Filiale von Netto) das Einzugsgebiet, des Weiteren folgen mit der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim Lebensmitteleinzelhandelsstandorte mit Besatz im Discount- und Vollsortimentsbereich. Darüber hinaus ist sind die Einkaufsverflechtungen in das südöstlich anschließende Mittelzentrum Speyer prägend und auch das Mittelzentrum Schifferstadt verfügt über attraktive Angebote im Lebensmittelbereich (Kaufland, Rewe, Aldi, Lidl), so dass eine Ausdehnung des Einzugsgebiet in östlicher Richtung unterbunden wird.

Wegen der guten Exposition und verkehrlichen Erreichbarkeit des geplanten Netto-Marktes ist mit einem gewissen Streukundenanteil (z. B. durch Arbeitspendler in der Region) an den Standort zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte sind jedoch nicht eindeutig lokalisierbar, daher werden sie im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streukundenanteilen angemessen berücksichtigt. Insofern unterstreicht die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes die überwiegend lokale Versorgungsfunktion des Netto-Marktes für die Gemeinde Böhl-Iggelheim.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.570.²⁴

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Böhl-Iggelheim, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.035.²⁵

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁶ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das örtliche Kaufkraftniveau in Böhl-Iggelheim bei 106,2 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 22,7 Mio. €.

²⁴ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁵ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁶ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 % (vgl. Kapitel I., 2.).

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁷ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird an anderer Stelle ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für den geplanten Netto Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.047 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln²⁸:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.047 m² VK)

| Zonen | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatzgesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| Böhl-Iggelheim | 22,7 | 15 | 3,4 | 0,5 | 3,9 | 90 |
| Streuumsätze | | | 0,4 | 0,1 | 0,5 | 10 |
| Insgesamt | | | 3,8 | 0,6 | 4,4 | 100 |

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁸ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den geplanten Netto-Markt mit ca. 1.047 m² Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Mit einem Umsatz von 4,4 Mio. € und einer Flächenproduktivität von rd. 4.200 € / m² VK wird eine für den Betreiber Netto durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Umland (u. a. Haßloch, Speyer) nicht zu erwarten.²⁹ Aufgrund der exponierten Lage an der L 528 ist mit einem gewissen Streukundenanteil zu rechnen. Angesichts der nicht sehr stark ausgeprägten Verkehrsfrequenz (ca. 5.000 – 6.000 PKW/24 h) ist der Streukundenanteil jedoch als moderat einzustufen.

Etwa 90 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes wird daher aus Böhl-Iggelheim selbst stammen. Max. 10 % der Umsätze werden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsätze (v. a. Pendler in der Region) generiert.

4. Kongruenzgebot – regionalplanerische Vorgaben

In Ergänzung zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz angeführten Zielen ist das im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dargelegte Kongruenzgebot von Bedeutung. Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. Ziel 1.7.2.3):

„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

²⁹ Der in der Praxis häufig Verwendung findende Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen zur Bewertung eines Vorhabens ist i. d. R. nicht zielführend. So können diese durchschnittlichen Flächenleistungen nicht an jedem Standort gleichermaßen angesetzt werden. Vielmehr bedarf es immer der Erstellung einer standortspezifischen Umsatzprognose, bei der – je nach Standort – mit einer Streuung der Umsatzleistung zu rechnen ist. Die Umsatzprognose für den Netto-Standort in Böhl-Iggelheim wurde auf Basis der Standortrahmenbedingungen und Wettbewerbssituation vor Ort ermittelt und ausführlich begründet. Entsprechend wurde gemäß den rechtlichen Anforderungen eine standortbezogene Umsatzleistung ermittelt.

Das „Kongruenzgebot“ ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.³⁰

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. Ziel 1.7.2.3) wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes begrenzt sich auf die Gemeinde Böhl-Iggelheim selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Versorgungsaufgabe des Marktes für die Gemeinde Böhl-Iggelheim unterstreicht. Aufgrund der exponierten Lage an der L 528 wird darüber hinaus ein gewisser Teil des Umsatzes mit Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet.
- /// Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den regionalplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass mit ca. 90 % der überwiegende Teil des Umsatzes aus Böhl-Iggelheim stammt. Der Streukundenanteil beträgt rd. 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Planvorhaben den regionalplanerischen Vorgaben entspricht. **Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.**

³⁰ Eine wesentliche Überschreitung ist beispielsweise nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

V. Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)

Zur Bewertung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Z 60) ist zunächst die projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung und Bewertung der Einzelhandelssituation in Böhl-Iggelheim und im Umland wurde von der GMA im November 2016 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Als Hauptwettbewerber des Vorhabens sind in **Böhl-Iggelheim** folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte hervorzuheben (vgl. Karte 5):

Foto 5: Wasgau Frischemarkt, Am Schwarzweiher



GMA-Aufnahmen 2016

Foto 6: Lidl, Am Schwarzweiher



- / **Wasgau Frischemarkt** (Supermarkt), Ortsteil Iggelheim, Am Schwarzweiher, ca. 1.300 m² VK, Bäckerei Wasgau im Vorkassenbereich; Lage am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Iggelheim, „Zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim, zeitgemäßer und stark frequentierter Verbrauchermarkt im Verbund mit Lidl-Lebensmitteldiscounter. Insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.

- / **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Ortsteil Iggelheim, Am Schwarzweiher, ca. 1.000 m² VK; Lage am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Iggelheim im Standortverbund mit Wasgau-Frischemarkt, „Zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim, zeitgemäßer Wettbewerber mit wichtiger Versorgungsfunktion auch aufgrund der Verbundeffekte mit dem am Standort ansässigen Wasgau Frischemarkt. Insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.

- / **Penny** (Lebensmitteldiscounter), Ortsteil Böhl, Am Stiegelsteig, ca. 700 m² VK; dezentrale Lage im Gewerbegebiet Steigelsteig, „Zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim; aufgrund der Zäsur der Bahnlinie räumlich von den Wohnschwerpunkten des Ortsteils Böhl abgetrennt, insgesamt etablierter und noch wettbewerbsfähiger Anbieter. Hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Marktauftritts ist der Penny-Markt jedoch nur noch als bedingt zeitgemäß einzustufen.

Foto 7: Penny, Am Stiegelsteig



GMA-Aufnahmen 2016

Neben den o. g. strukturprägenden Anbietern sind in Böhl-Iggelheim noch weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ansässig. Hierzu gehören neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks (darunter 6 Bäckereien sowie 2 Metzgereien) verschiedene Spezialanbieter (u. a. Getränkeabholmarkt, Tankstellenshop, Obst- und Gemüse, Direktvermarkter). Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Böhl-Iggelheim auf rd. 3.410 m² VK³¹. Der von diesen Anbietern erzielte Umsatz³² beläuft sich auf ca. 14,2 Mio. €.

³¹ inkl. Nonfoodverkaufsflächen der größeren Lebensmittelmärkte.

³² Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die Wettbewerber in den umliegenden Städten und Gemeinden von Belang (u. a. Haßloch, Speyer, Schifferstadt, Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim). Folgende strukturprägende Wettbewerber im Lebensmittelbereich sind in den vorgenannten Kommunen zu vorhanden:

- /// Das **Mittelzentrum Haßloch** (in rd. 5 km Entfernung) mit dem SB-Warenhaus real sowie einem Lidl-Markt im Gewerbegebiet Süd als etablierter Einzelhandelsschwerpunkt mit Versorgungsfunktion für die Haßlocher Bevölkerung als auch für das Umland. Darüber hinaus sind in Haßloch weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny) sowie zwei Supermärkte ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Böhl ist v. a. für den Standortverbund am Herrenweg (Edeka, Penny Drogeriemarkt dm) ein gewisser Kaufkraftabfluss aus Richtung Böhl-Iggelheim vorhanden.
- /// Das **Mittelzentrum Schifferstadt** (in rd. 8 km Entfernung) mit zwei Supermärkten, darunter Kaufland und Rewe sowie den Discountern Aldi und Lidl in attraktiver Verbundlage im Bereich Waldspitzweg / Waldseerstraße. Der für die Versorgung der Bewohner aus Schifferstadt wichtige Standortbereich befindet sich am östlichen Ortsausgang und ist damit aus Richtung Böhl-Iggelheim kommend weniger relevant.
- /// Die **Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim** (in rd. 8 km Entfernung) mit einem umfassenden Angebot im Lebensmittelbereich in den Ortsteilen Dannstadt-Schauernheim, Hochdorf-Assenheim sowie Rödersheim-Gronau mit insgesamt zwei Supermärkten (Edeka, tegut) sowie vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Treff 3000, Netto)³³.
- /// Das **Mittelzentrum Speyer** (in rd. 10 km Entfernung) ist ebenfalls aus der Gemeinde Böhl-Iggelheim noch gut erreichbar. Über die L 528, welche als überörtliche Verbindung in das nahegelegene Mittelzentrum fungiert, ist insbesondere die Einzelhandelslage entlang der Iggelheimer Straße, mit wichtigen nachversorgungsrelevanten Anbietern (Aldi, Lidl, Rewe, das Futterhaus) sowie weiterem großflächigem Einzelhandel (u. a. Bauhaus, SB-Möbel Boss) interessant.

Eine Übersicht der Wettbewerbssituation im näheren Umland wird in nachfolgender Tabelle 4 (vgl. auch Karte 5) dargestellt:

³³ In der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist auf der Gemarkung Hochdorf-Assenheim die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines langjährig bestehenden Edeka-Marktes. Es bleibt festzuhalten, dass für die Vorhaben in Dannstadt-Schauernheim bzw. Böhl-Iggelheim keinerlei Wechselwirkungen zu erwarten sind. Der geplante Netto-Markt in Böhl wird ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung ausüben. Eine Einkaufsorientierung zum Edeka-Markt in der VG Dannstadt-Schauernheim ist ebenfalls nicht zu erwarten, da mit dem Wasgau Frischemarkt in Böhl-Iggelheim ein gutes Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich vorhanden ist.

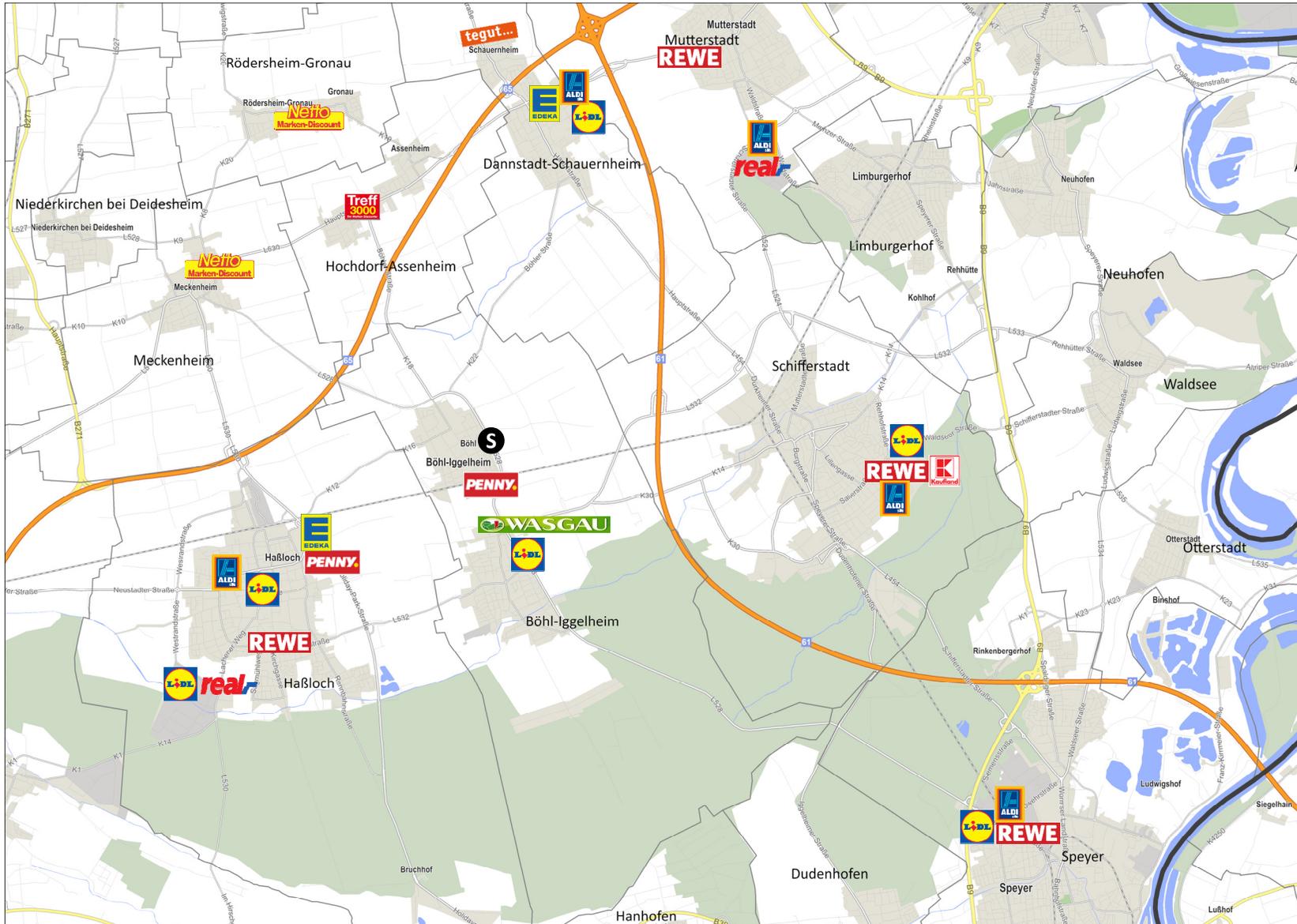
Tabelle 4: Wesentliche strukturprägende Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes (> 600 m² VK)

| Wettbewerber | Betriebstyp | Adresse | Verkaufsfläche in m ² |
|-------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------------|
| Haßloch | | | |
| real | SB-Warenhaus | Hans-Böckler-Straße | 8.500 |
| Edeka | Supermarkt | Am Zwerchengraben | 1.500 |
| Rewe | Supermarkt | Lindenstraße | 1.500 |
| Aldi | Discounter | Moltkestraße | 1.100 |
| Lidl | Discounter | Hans-Böckler-Straße | 1.000 |
| Lidl | Discounter | Schillerstraße | 950 |
| Penny | Discounter | Herrenweg | 800 |
| Tavaglione | Supermarkt | Siemensstraße | 650 |
| Schifferstadt | | | |
| Kaufland | Supermarkt | Waldspitzweg | 2.800 |
| Rewe | Supermarkt | Waldspitzweg | 1.500 |
| Lidl | Discounter | Waldseer Straße | 1.300 |
| Aldi | Discounter | Waldspitzweg | 1.000 |
| Dannstadt-Schauernheim | | | |
| Lidl | Discounter | Riedstraße | 1.000 |
| Aldi | Discounter | Riedstraße | 950 |
| Edeka* | Supermarkt | Ludwigshafener Straße | 800 |
| tegut | Supermarkt | Neustädter Straße | 800 |
| Hochdorf-Assenheim | | | |
| Treff 300 | Discounter | Keltenstraße | 600 |
| Rödersheim-Gronau | | | |
| Netto | Discounter | Vogelsangstraße | 600 |
| Meckenheim | | | |
| Netto | Discounter | Hauptstraße | 800 |

* Verlagerung und Erweiterung auf ca. 1.600 m² VK geplant

GMA-Zusammenstellung 2016

Karte 5: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

S Standort

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2016

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen des Vorhabens

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Lessingstraße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Die Gemeinde Böhl-Iggelheim verfügt in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Im Ortsteil Iggelheim ist die Grundversorgung mit den bestehenden Märkten Wasgau und Lidl im Wesentlichen gewährleistet. In Böhl ist die Versorgung im Lebensmittelbereich nach Schließung des Anbieters nah & gut durch den Penny-Markt am Standort „Im Stiegelsteig“ nur eingeschränkt gegeben. Der Penny-Markt ist sowohl veraltet als auch schlecht erreichbar. Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass in Böhl-Iggelheim aktuell mit rd. 284 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner eine unterdurchschnittliche **Verkausflächenausstattung** (Bundesdurchschnitt = 433 m² VK / 1.000 EW³⁴) vorhanden ist. Nimmt man modellhaft den bundesdeutschen Durchschnittswert als Referenzwert für die Gemeinde an, lässt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.560 m² VK im Lebensmittelbereich bestimmen.
- /// Bei der Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Umsatzes der Gemeinde Böhl-Iggelheim ergibt sich eine Zentralität von 62 % im Lebensmittelbereich. Damit liegt der Zentralitätswert ebenfalls auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, hieraus resultieren Kaufkraftabflüsse im Nahrungs- und Genussmittelbereich ins Umland (u. a. Haß-

³⁴ Quelle: EHI Handel aktuell 2016, S. 92 (ohne Spezialgeschäfte wie z. B. Biomärkte und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche).

loch, Speyer). Vor diesem Hintergrund ist es möglich, durch ein attraktives Lebensmittelangebot vor Ort einen Teil der Kaufkraft – die heute, auch aufgrund der Arbeitsplatzverflechtungen – in die umliegenden Kommunen fließt, zurückzuholen und langfristig an den Standort Böhl-Iggelheim zu binden. Vor diesem Hintergrund wird ein hoher Teil der zu erwartenden Umsätze gegenüber den Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden (= Kaufkraftückholung). Grundsätzlich lässt sich für den geplanten Nahversorgungsstandort im Ortsteil Böhl ein ausreichendes Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes festhalten.

- / Der Netto-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.047 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).
- / Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Netto mit ca. 1.047 m² VK zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Böhl-Iggelheim

| | Umsatzumverteilungseffekte in Mio. € |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen im Lebensmittelbereich gegen Wettbewerber in Böhl-Iggelheim | 1,1 – 1,2 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen im Lebensmittelbereich gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Haßloch, Speyer) | 2,6 – 2,7 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz Netto-Markt im Lebensmittelbereich | 3,8 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich im Untersuchungsraum | 0,6 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz insgesamt | 4,4 |

GMA-Berechnungen 2016

2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Netto zu erwarten:

- / Nach einer Steigerung der Kaufkraftbindung wird ein Teil des prognostizierten Umsatzes gegenüber den Anbietern in **Böhl-Iggelheim** umverteilt werden. In Böhl-Iggelheim sind mit der geplanten Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters maximale Umsatzumverteilungen in Höhe von 1,1 – 1,2 Mio. € verbunden. Bei einem derzeitigen Umsatz der dortigen Betriebe im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Höhe von ca.

14,2 Mio. €³⁵ entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 8 %. Dabei werden die Umsatzumverteilungen weitgehend zu Lasten der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Wasgau, Lidl, Penny) erfolgen, wohingegen die kleineren Fachhändler und Betriebe des Lebensmittelhandwerks in deutlich untergeordneter Form vom Vorhaben betroffen sein werden.

- Die **sonstigen Anbieter in Böhl-Iggelheim**, darunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (u. a. Getränkeanbieter, Direktvermarkter etc.) werden aufgrund ihres speziellen Angebotes nur in deutlich untergeordneter Form vom Vorhaben betroffen sein. Hier ist mit Umverteilungseffekten in Höhe von max. 3 – 4 % zu rechnen, so dass eine Bestandsgefährdung der Betriebe nicht zu erwarten ist.
- Ein wesentlicher Teil des Umsatzes wird in Form von Kaufkraftrückholung gegenüber den **Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes** (insbesondere Haßloch, Speyer sowie sonstige Kommunen im Umland) umverteilt. Hier wird eine Umverteilungsquote von maximal 2 – 3 % erwartet. Die Umverteilungseffekte verteilen sich hierbei auf eine Vielzahl an Wettbewerbern. Dabei werden strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum, darunter Lebensmittelvollsortimenter und Discounter sowie größere SB-Warenhäuser (u. a. real in Haßloch) Umverteilungswirkungen zu erwarten haben. Angesichts der breiten Streuung der Effekte ist nicht von einer Gefährdung einzelner Betriebe auszugehen. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Schädigung der Nahversorgung sind in den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten.
- Im **Nonfoodbereich** sind durch das Vorhaben kaum nachweisbare Auswirkungen zu erwarten, da der neue Netto-Markt ein eher geringes Nonfood-Sortiment (vgl. Kapitel I., 3.) offerieren wird. Zudem verteilen sich die Auswirkungen der Neuansiedlung in den Nonfood-Sortimenten auf eine Vielzahl von Sortimenten (Drogeriewaren, Heimtierbedarf oder übrige Nonfoodartikel, darunter Aktionswaren) und Anbietern (in der Hauptsache andere Lebensmittelmärkte, da diese ähnliche Nonfoodartikel vertreiben). Fachanbieter werden dagegen kaum tangiert. Aus diesen Gründen werden eventuell auftretende Umsatzumverteilungswirkungen bei den einzelnen Betrieben äußerst gering ausfallen. Erhebliche negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

35

Bestandsumsätze bereinigt um die Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

3. Bewertung des Nichtbeeinträchtigungsgebots (Z 60)

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Netto hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Z 60) wie folgt bewerten:

- Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird durch die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters am Standort „Lessingstraße“ nicht verletzt. Neben einer Steigerung der Kaufkraftbindung wird der verbleibende zusätzliche Umsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters v. a. auf die bestehenden Anbieter vor Ort umverteilt. Die Umverteilungsquote gegenüber den strukturprägenden Wettbewerbern in Böhl-Iggelheim liegt bei max. 8 %. Der nächstgelegene und mutmaßlich am stärksten betroffene Wettbewerbsstandort ist der Penny-Markt. Dieser übernimmt jedoch keine Nahversorgungsfunktion im engeren Sinne, da er durch die Bahnlinie vom Wohnsiedlungsgebiet abgetrennt ist und praktisch nur mit dem Pkw erreichbar ist. Der städtebaulich relevante Schwellenwert (10 %-Umverteilungsquote) wird damit eingehalten. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen sind in Böhl-Iggelheim nicht zu erwarten.
- Mit Blick auf die Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes lassen sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen feststellen. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungsquoten (max. 2 – 3 %) sind eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen sowie städtebauliche Auswirkungen eindeutig auszuschließen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Nichtbeeinträchtigungsgebotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) durch das Vorhaben eingehalten wird.

4. Bewertung des Agglomerationsverbotes (Z 61)

Gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz ist ebenfalls das Agglomerationsverbot (Z 61)³⁶ zu beachten (vgl. auch einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziel 1.7.4.1):

Agglomerationsverbot (Z 61)

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Das **Agglomerationsverbot (Z 61) ist im vorliegenden Fall nicht relevant**. Im Standortumfeld ist kein weiterer Einzelhandel vorhanden. Eine Agglomeration gemäß Z 61 LEP IV Rheinland-Pfalz liegt nicht vor.

³⁶ vgl. auch Zweite Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (Zweite Teilfortschreibung LEP IV) vom 21. August 2015.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung der Vorhaben

| Grundlagen | |
|---|--|
| Planvorhaben / Planstandort | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters am Standort Lessingstraße in Böhl-Iggelheim, Ortsteil Böhl ▪ ca. 1.047 m² VK zzgl. Bäckerei mit Café ▪ Standort am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Böhl mit Anschluss an gewachsene Wohnlagen. Nach Alternativenprüfung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes realisierbarer Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Böhl. ▪ Einstufung als zentraler Versorgungsbereich - Funktion Lebensmitteleinzelhandel (gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Böhl-Iggelheim, 2011) |
| Rechtsrahmen und Untersuchung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO |
| Standortrahmenbedingungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Grundzentrum Böhl-Iggelheim, rd. 10.516 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: Historisch gewachsene Ortsmitte Böhl bzw. Iggelheim mit vorwiegend kleinteiligem Einzelhandel (vorwiegend des kurz- und mittelfristigen z. T. langfristigen Bedarfs). Ergänzt wird das Angebot durch dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmitteleinzelhandel: In Iggelheim am Standort „Am Schwarzweiher“ mit Wasgau Frischemarkt sowie Lidl Lebensmitteldiscounter In Böhl im Gewerbegebiet „Im Stiegelsteig“ mit Penny Lebensmitteldiscounter |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters beschränkt sich ausschließlich auf die Gemeinde Böhl-Iggelheim. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.516 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 22,7 Mio. € |
| Umsatzerwartung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung des Netto-Marktes mit ca. 1.047 m² VK: ca. 4,4 Mio. €, davon ca. 3,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich |
| Umsatzumverteilungseffekte in % | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Böhl-Iggelheim ca. 8 % ▪ außerhalb des Einzugsgebietes max. 2 – 3 % |

Raumordnerische Bewertungskriterien gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz

| | |
|---|--|
| Zentralitätsgebot (Z 57) | <p>Das Zentralitätsgebot (Z 57) wird am Standort Böhl-Iggelheim erfüllt. Durch die Ausweisung als Grundzentrum (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bis max. 2.000 m² VK vor.</p> |
| Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) | <p>Das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) wird am Standort erfüllt. Der Planstandort ist im Rahmen einer umfassenden Alternativenprüfung im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Böhl-Iggelheim hervorgegangen. In Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar wurde der Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmitteleinzelhandel definiert und ist somit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Für den Standort bleibt zwar eine Ortsrandlage festzuhalten, jedoch kann er auch in fußläufiger Hinsicht eine hohe Versorgungsfunktion für die Bewohner des Ortsteil Böhl übernehmen. Ein unmittelbarer Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten ist ebenfalls vorhanden.</p> |
| Kongruenzgebot (Z 1.7.2.3) | <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Vorhaben erschließt kein über die Gemeinde Böhl-Iggelheim hinausgehendes Einzugsgebiet. Ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes stammen aus Böhl-Iggelheim. Der Streukundenanteil beträgt etwa 10 %. Die Berechnung der Umsatzherkunft unterstreicht die lokale, auf die Versorgung der Gemeinde Böhl-Iggelheim beschränkte Rolle des Standortes. Aufgrund der Lage an der L 582 ist mit einem gewissen Streukundenanteil von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen.</p> |
| Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60) | <p>Das Nichtbeeinträchtigungsgesamt wird durch die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters am Standort „Lessingstraße“ eingehalten. Die höchsten Umverteilungswirkungen werden zu Lasten der strukturprägenden Anbieter in Böhl-Iggelheim erfolgen. Die Umverteilungsquote liegt bei max. 8 %. Damit wird der städtebaulich relevante Schwellenwert (10 %-Umverteilungsquote) eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sowie auf die Nahversorgung können für die Gemeinde Böhl-Iggelheim insgesamt ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird ein Großteil des Umsatzes infolge von Kaufkraftrückholung gegenüber Wettbewerbsstandorten im Umland (u. a. Mittelzentren Haßloch und Speyer) wettbewerbswirksam werden. An allen untersuchten Standorten liegen die Rückwirkungen auf einem deutlich geringeren Niveau (max. 2 – 3 %), so dass auch hier negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion ausgeschlossen werden können.</p> |
| Agglomerationsverbot (Z 61) | <p>Das Agglomerationsverbot (Z 61) ist nicht relevant. Im Standortumfeld ist kein weiterer Einzelhandel vorhanden.</p> |

| Verzeichnisse | Seite |
|--|-------|
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Lage der Gemeinde Böhl-Iggelheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum | 13 |
| Karte 2: Mikrostandort „Lessingstraße“ | 18 |
| Karte 3: Planskizze des Vorhabens | 19 |
| Karte 4: Einzugsgebiet des Netto Lebensmitteldiscounters | 21 |
| Karte 5: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum | 30 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten | 8 |
| Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region | 11 |
| Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.047 m ² VK) | 23 |
| Tabelle 4: Wesentliche strukturprägende Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes (> 600 m ² VK) | 29 |
| Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters | 32 |
| Fotoverzeichnis | |
| Foto 1: Planstandort | 14 |
| Foto 2: Sichtbarkeit von L 528 | 14 |
| Foto 3: anschließende Wohngebiete | 14 |
| Foto 4: Zufahrt Schifferstädter Straße | 14 |
| Foto 5: Wasgau Frischemarkt, Am Schwarzweiher | 26 |
| Foto 6: Lidl, Am Schwarzweiher | 26 |
| Foto 7: Penny, Am Stiegesteig | 27 |