



Auswirkungsanalyse
Erweiterung des Norma Marktes
in Baumholder
Kuseler Straße 11

im Auftrag der

Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co.KG
In der Wester 1
55494 Rheinböllen

29. November 2023



Inhaltsverzeichnis

A	Grundlagen der Untersuchung	4
A.1	Vorbemerkung	4
A.1.1	Aufgabenstellung, Auftrag	4
A.1.2	Methodik	4
A.1.2.1	Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft	4
A.1.2.2	Bestandserhebung	4
A.1.2.3	Simulationsmodell	6
A.1.2.3.1	Grundzüge der Methodik	6
A.1.2.3.2	Verwendete Modellparameter	6
A.1.2.3.3	Simulationsrechnung	7
A.1.2.3.4	Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall	7
A.1.2.3.4.1	Annahmen zum Einzugsgebiet	7
A.1.2.3.4.2	Annahmen zur Wettbewerbswirkung	7
A.1.2.3.4.3	Annahmen zur Distanzsensibilität	7
A.1.3	Verwendete Datengrundlagen	8
A.2	Untersuchter Standort und geplantes Projekt	9
A.2.1	Standort	9
A.2.2	Projektbeschreibung	9
A.2.3	Sozioökonomische Rahmendaten	10
A.2.3.1	Künftige Bevölkerungsentwicklung	10
A.2.3.2	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region	10
B	Auswirkungsanalyse	11
B.1	Der zentrale Bereich in Baumholder	12
B.1.1	Definition und Festlegung des Zentraler Bereiche	12
B.1.2	Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen	13
B.2	Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld	15
B.2.1	Aktueller Einzelhandelsbestand (Nahversorgung) im Erhebungsgebiet	15
B.2.2	Besatz mit Nahversorgungsbetrieben in der Stadt Baumholder	17
B.2.3	Einzelhandelsbesatz innerhalb des zentralen Bereiches in Baumholder	18
B.2.4	Versorgungsbedeutung der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet	19
B.3	Einzugsbereich des Projektes	19
B.3.1	Einzugsbereich des Planvorhabens	19
B.3.2	Marktpotenzial	21
B.3.3	Wettbewerb	22
B.4	Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen	22
B.4.1	Der 0-Fall (Status Quo)	22
B.4.1.1	Kaufkraftbindung am untersuchten Standort	22
B.4.2	Der 1-Fall (Projekt)	23
B.4.2.1	Projekt	23



B.5	Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt	24
B.5.1	Bewertung der Sortimentsstruktur	24
B.5.2	Umsatzherkunft des Vorhabens	24
B.5.3	Umsatzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf	24
B.5.4	Auswirkungen auf den Erfolg öffentlich finanzierter städtebaulichen Maßnahmen im Stadtzentrum	25
B.5.5	Regional- und landesplanerische Zielerörterung	26
B.6	Abschließende Bewertung	28
C	Anhang	29
C.1	Absatzformen - Definitionen	29
C.2	Markt und Standort Warengruppensystematik 2023	32



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Untersuchungs- und Erhebungsgebiet.....	5
Abbildung 2	Standortsituation Norma und Bestandsdarstellung in der Stadt Baumholder	9
Abbildung 3	Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 (mittlere Variante) nach Verwaltungsbezirken....	10
Abbildung 4	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2022 (BRD = 100)	11
Abbildung 5	Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht	13
Abbildung 6	Abgrenzung zentraler Bereich Stadtmitte Baumholder (BBE)	14
Abbildung 7	Abgrenzung des informellen zentralen Bereiches in Baumholder.....	15
Abbildung 8	Aktueller Einzelhandelsbestand 2023 (Nahversorgung) im Umfeld von Baumholder.....	16
Abbildung 9	Nahversorgungsbesatz in Baumholder	17
Abbildung 10	Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Baumholder	18
Abbildung 11	Einzugsbereich des Projektstandortes	20
Abbildung 12	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Geplantes Projekt	10
Tabelle 2	Versorgungsstrukturen in Baumholder*	16
Tabelle 3	Einzelhandelsverkaufsflächen mit Nahversorgung und ZB des Untersuchungsgebietes	17
Tabelle 4	Versorgungsbedeutung der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet	19
Tabelle 5	Einwohner im Einzugsbereich der Stadt Baumholder	20
Tabelle 6	Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt).....	21
Tabelle 7	Marktpotenziale im Einzugsbereich.....	21
Tabelle 8	Projektrelevante Nahversorgungs-Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet (ab 500 qm VK)	22
Tabelle 9	Projekt, geplante Umsatzerwartung nach Flächenvergrößerung.....	23
Tabelle 10	Projekt, auswirkungsrelevante Umsatzerwartung auf Grundlage der Erweiterungsfläche	24
Tabelle 11	Projektspezifische Umsatzumlenkungen innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens in Baumholder.....	25



A Grundlagen der Untersuchung

A.1 Vorbemerkung

A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co.KG in Rheinböllen möchte in der Stadt Baumholder die bestehende Filiale an der Kuseler Straße 11 erweitern. Eine Erweiterung ist im derzeitigen baulichen Bestand nicht möglich, es ist ein Anbau erforderlich. Die Verkaufsfläche soll von derzeit knapp 1.000 qm auf 1.400 qm einschließlich Bäcker und Metzger erweitert werden.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 11 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Die Auswirkungen der Erweiterung sind auf die vorhandenen Angebotsstrukturen sowohl in der Stadt als auch in den Nachbargemeinden zu prüfen.

A.1.2 Methodik

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.¹

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, F&I) regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

A.1.2.2 Bestandserhebung

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter in der Stadt Baumholder und der näheren Umgebung. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

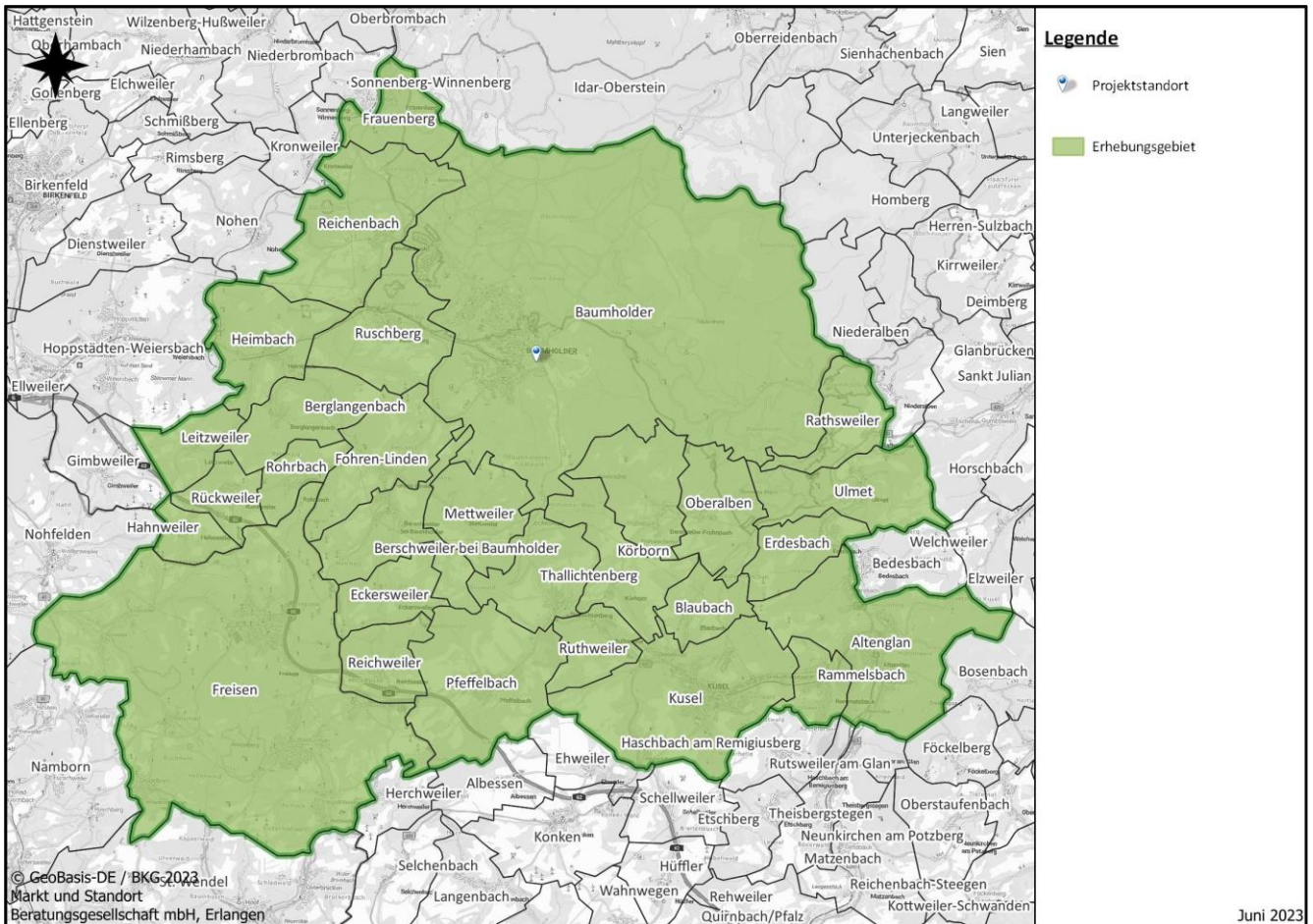
¹ Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.



In folgenden Gemeinden wurden die Nahversorgungsanbieter erfasst:

- VG Baumholder
- Freisen
- Kusel
- Rammelsbach
- Altenglan

Abbildung 1 Untersuchungs- und Erhebungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Das markierte Gebiet zeigt den Bereich der aktuell durchgeführten Bestandserhebungen. Darüber hinaus werden, insbesondere in Richtung Westen, aktuelle Erhebungen aus Nohfelden und benachbarte Gemeinde einbezogen. Innerhalb der oben genannten Gebiete wurde eine Erhebung aller projektrelevanten Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Der zentrale Versorgungsbereich in Baumholder wurde vollständig erfasst. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erfasste Sortiment gesondert aufgezeichnet und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Einzugsbereiches alle für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen (v.a. die aktuelle Erhebung in Nohfelden und Hoppstädten-Weiersbach) verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen.



A.1.2.3 Simulationsmodell

A.1.2.3.1 Grundzüge der Methodik

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

In der Grundform handelt es sich also um ein Simulationsmodell aus der Familie der Gravitationsansätze, für die Namen wie Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964) stehen. Die Weiterentwicklung dieser Modellansätze für die praktische Anwendung bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft führte zu Differenzierungen in allen Modellparametern. Neben der vertiefenden sortimentsgruppenspezifischen Analyse der Einkaufsbeziehungen in Bezug auf die Attraktivität der Nachfrage- und Angebotsorte werden auch entsprechend differenzierte warengruppenabhängige Distanzwiderstandsfunktionen verwendet. Die empirisch abgesicherte Kalibrierung erfolgt auf der Grundlage einer Vielzahl durchgeführter Verbraucherbefragungen und regelmäßiger Auswertungen von Verbraucherpanels (F&I, Nürnberg).

Die differenzierten sortimentspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“, sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentspezifisch mit Hilfe der jeweils vorliegenden empirischen Daten. Hier spielen insbesondere die umfangreichen Bestandsanalysen, deren Umsatzschätzungen das Modell im 0-Fall simulieren muss, eine wesentliche Rolle. Eventuell vorliegende oder durchgeführte Verbraucherbefragungen helfen ebenfalls bei der Kalibrierung.

Iterativ werden die Modellparameter solange eingestellt bis der gewünschte 0-Fall im Modell dargestellt werden kann.

A.1.2.3.2 Verwendete Modellparameter

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodells besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

- Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort
Differenzierung nach Bedarfsgruppen
Berücksichtigung des Einkommensniveaus
Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung
- Angebot: Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen
Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen
Differenzierung nach Sortimentsgruppen
Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)
Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)
- Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet
Distanzen mit Routensuchroutine berechnet und mit Hilfe von Testfahrten vor Ort kalibriert (Stauinflüsse, etc.)



Im Rahmen der differenzierten, sortimentspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von der Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in der Pfalz, Möbel Höffner in Berlin, etc.) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet können in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartenden Auswirkungen integriert werden.

A.1.2.3.3 Simulationsrechnung

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen und der Standortattraktivität, von der Größe sowie der Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchten Anbietern andererseits abhängig. Die Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche) werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

A.1.2.3.4 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

A.1.2.3.4.1 Annahmen zum Einzugsgebiet

Der Projekteinzugsbereich wird dem aktuellen Einzugsbereich des bestehenden Marktes entsprechen, da sich die Standortbedingungen nicht verändern werden. Die geplante Ansiedlung wird die Ausdehnung des Einzugsbereiches nicht verändern.

Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region kann die Reichweite als räumlich begrenzt angenommen werden; dies liegt vor allem begründet in den vergleichsweise gut ausgestatteten Nahversorgungssituationen der umgebenden Orte. Die wichtigste Kundenbeziehung wird auf die Wohnbevölkerung der Stadt Baumholder sowie der umliegenden Städte beschränkt bleiben.

A.1.2.3.4.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Bei „systemgleichen“ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.

A.1.2.3.4.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den



aperiodischen Bedarf². Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt hohen Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Untersuchungsraum die Wettbewerbsdichte relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

A.1.3 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Gemeinden und Postleitgebieten, Nürnberg 2022
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeindeebene bis 2040, Bad Ems 2019
- Markt und Standort Erlangen, Regionale Kaufkraftpotenziale, Erlangen 2023
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2022
- MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2022
- Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, BBE Handelsberatung GmbH
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014
- Kuschnerus, Bishopink, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Bonn, 2018
- EHI-Handelsdaten aktuell 2023, EHI Retail Institute, Köln
- Eigene Erhebungen im April 2023

² Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.

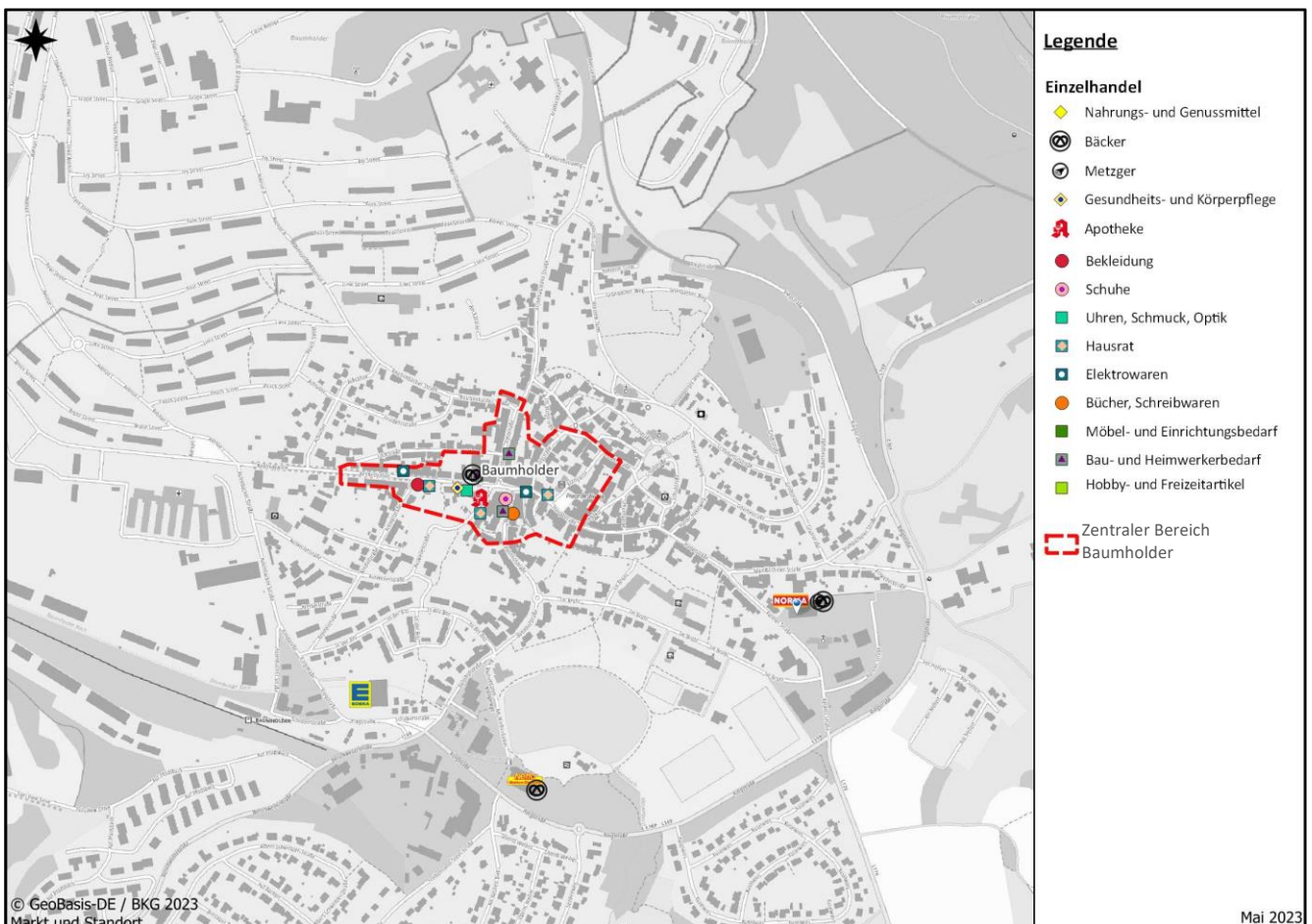


A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standort

Die Stadt Baumholder ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Mittelzentrum eingestuft. Der Standort des Norma Marktes befindet sich in zentraler Lage im Osten der Stadt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Er ist Bestandteil eines vorhandenen Nahversorgungsangebotes mit Edeka, Bäckerei, Apotheke und diversen Dienstleistern. Der gesamte Kernort Baumholders sowie Teile der Wohngebiete liegen innerhalb der fußläufigen Distanz von 800 Metern. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht integriert und dient der wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung im Ort.

Abbildung 2 Standortsituation Norma und Bestandsdarstellung in der Stadt Baumholder



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Darüber hinaus ist der Standort über die Kuseler Straße und weiter über die L176 und L169 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die nahegelegenen Gemeinden erfüllt werden kann. Die gezeigten Bestandsbetriebe stammen aus der aktuellen Bestandserhebung. Außerhalb des zentralen Bereiches wurden projektrelevante Betriebe erfasst, innerhalb des zentralen Bereiches der vollständige Einzelhandelsbesatz.

A.2.2 Projektbeschreibung

Der neue Norma Markt soll im Endausbau eine Verkaufsfläche von rund 1.400 qm erhalten. Verkaufsflächen für einen Bäcker und einen Metzger sind enthalten. Damit wird ein umfassenderes Lebensmittelangebot für die Baumholder Bevölkerung bereitgestellt.



Der Baukörper muss, um die vergrößerte Verkaufsfläche aufnehmen zu können, erweitert werden.

Tabelle 1 Geplantes Projekt

	geplante Fläche	davon Food	davon Nonfood
Norma	1.400 qm	1.145 qm	255 qm

Quelle: Angaben des Auftraggebers

A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten

A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Entwicklung der Region ist geprägt von einem Bevölkerungsschwund bis zum Jahr 2040. Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz durch das Statistische Landesamt in Bad Ems weist für die Verbandsgemeinde Baumholder einen Bevölkerungsrückgang von mehr als 12 % bis zum Jahr 2040 auf, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2017.

Abbildung 3 Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017-2040 (mittlere Variante) nach Verwaltungsbezirken



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019

Für den Landkreis Birkenfeld wird von einer Bevölkerung in Höhe von 78.010 im Jahr 2040 ausgegangen. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von -3,5%³.

Statistische Vorausberechnungen geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Gemeinden ganz erheblich solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten.

A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurch-

³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Verbandsgemeinde, Verbandsgemeinde Scheich, URL: <https://infothek.statistik.rlp.de/Meine-Heimat/content.aspx?id=101&l=1&g=07134&tp=194559>



schnitt an. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.

Wie die folgende Darstellung zeigt, herrschen im Umkreis von Baumholder weitgehend unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben.

Für Baumholder wurde ein Kaufkraftindex von rund 79,2 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger aus Baumholder deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes. Die umliegenden Gemeinden verfügen durchgängig über höhere einzelhandelsrelevante Kaufkraftindices. Die Spanne liegt zwischen 83,4 (Rohrbach) und 97,5 (Hahnweiler).

Abbildung 4 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2022 (BRD = 100)



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2022

B Auswirkungenanalyse

Die Auswirkungenanalyse für das geplante Projekt beinhaltet in einem ersten Schritt die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation im Einzugsgebiet. Darüber hinaus wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert.

In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden. Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region bewertet.



B.1 Der zentrale Bereich in Baumholder

Die Stadt Baumholder verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept

Aufgrund der faktischen Gegebenheiten wurde im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse eine Abgrenzung des zentralen Bereiches Innenstadt vorgenommen. Nachfolgende Kriterien und Vorgehensweise wurde verwendet bzw. gewählt, eine sachgerechte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtkern vorzunehmen.

Zentrale Bereiche sind Orte, mit deren Erscheinungsbild und Funktion Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild und städtebaulicher Brennpunkt sind. Als Wirtschaftszentren sind zentrale Bereiche von großer Bedeutung für die Städte. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Bereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung für Bürger, Verbraucher und Wirtschaft.

B.1.1 Definition und Festlegung des Zentraler Bereiche

Die hilfsweise Festsetzung eines zentralen Bereiches in Baumholder erfolgt nach den Kriterien für die Festsetzung Zentrale Versorgungsbereiche. Sie sind räumlich abgrenzbare Bereiche im Stadtgebiet, die aufgrund der Konzentration vielfältiger Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und oft auch öffentlicher Einrichtungen eine Anziehungskraft über die unmittelbare Umgebung hinaus entwickeln. Innenstädte sind in der Regel als zentral einzustufen, weil sie als funktionale Einheit mit einer vielfältigen Angebotsdichte und guter Erreichbarkeit nicht nur der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes dienen, sondern auch größere Einzugsbereiche, oft über das Stadtgebiet hinaus, erschließen. Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 Bau NVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB) festgeschrieben. Der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion im eigenen Einzugsbereich zu erfüllen. Diese zentrale Position ist nicht räumlich, sondern vor allem funktional zu verstehen.

Kriterien für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen lassen sich aus der kontinuierlichen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ableiten. Voraussetzung für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine städtebauliche Integration. Er muss mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.⁴ Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern in der Regel sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben (BTDrucksache 15/ 2250 S. 54). Es ist nicht erforderlich, dass Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen, also gleichsam als eine räumlich-funktionale Einheit erscheinen. In den Versorgungsbereichen können vielmehr durchaus bauliche Nutzungen vielfältiger Art eingestreut sein, die mit der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen nichts zu tun haben.⁵

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche unterliegt somit sowohl funktionalen (Angebotsdichte, Frequenzen, Multifunktionalität) als auch städtebaulichen Kriterien (siedlungsräumliche Integration, Baustruktur, Verkehr, öffentlicher Raum).

Agglomerationen von Fachmärkten oder peripher gelegene Standorte sind, auch wenn sie große Einzugsbereiche erschließen und eine hohe Versorgungsfunktion von ihnen ausgeht, keine zentrale Versorgungsbereiche.

⁴ vgl. BVerwG – Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

⁵ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, S.80 (145,146)



Hier fehlen in der Regel die zentrentypischen multifunktionalen Ansätze. Dies gilt auch für Solitärstandorte der Nahversorgung.

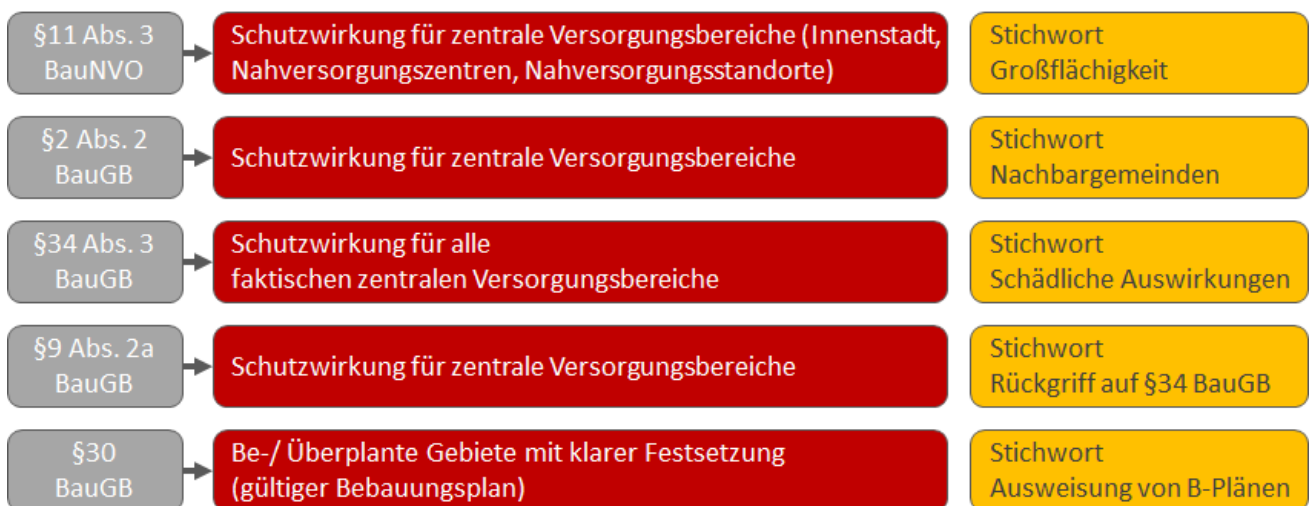
B.1.2 Schutz- und Entwicklungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen

Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist ein städtebaulicher Schutz aller dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Um eine Schutzfunktion gegenüber den bestehenden Betrieben auch für Ansiedlungen innerhalb des Versorgungsbereiches zu erzielen, ist eine stringente Anpassung der Bauleitplanung notwendig. **Der in Baumholder abgegrenzte zentrale Bereich hat nur informellen Charakter und entwickelt diese beschriebenen Schutzfunktionen eines zentralen Versorgungsbereiches nicht.**

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen städtebaulicher Schutzwirkung und dem nicht legalen Wettbewerbschutz.

Abbildung 5 Schutzfunktion durch Zentrenkonzept und Baurecht



Quelle: eigener Entwurf

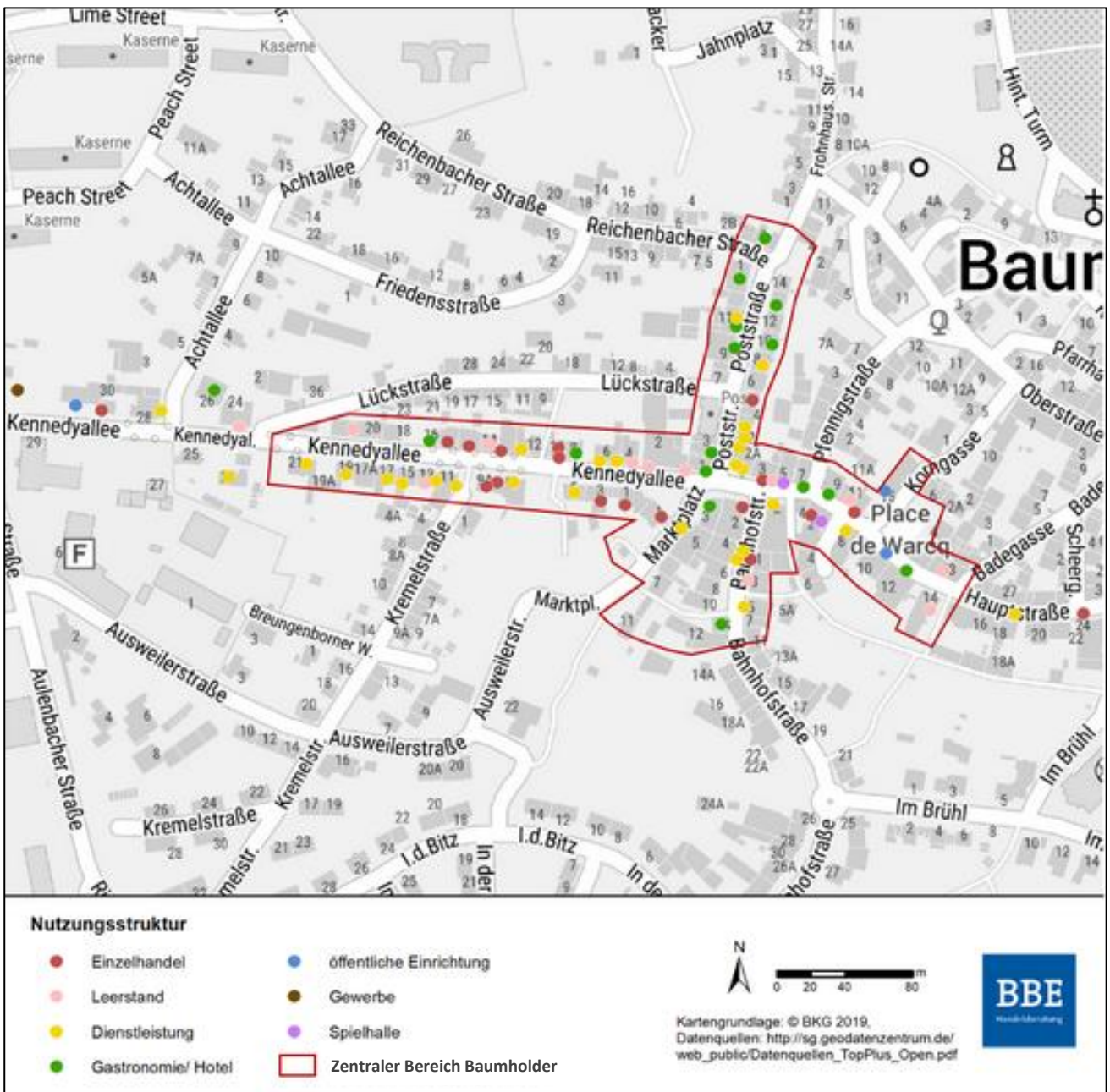
Die städtebaulichen Schutzwirkungen ergeben sich aus den verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO.

Da im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse nicht die Möglichkeit besteht, ein angemessenes Verfahren zur Einbeziehung der planerischen Wünsche der Stadt Baumholder einzubeziehen, konzentriert sich dies vorliegende Abgrenzung ausschließlich auf die vorgefundene städtebauliche Situation. Die Ziele der Stadt Baumholder und mögliche Flächen- und Entwicklungspotenziale konnten in dieser Betrachtung keine Berücksichtigung finden.

In einer Auswirkungsanalyse im Jahr 2020 wurde durch die BBE bereits eine Abgrenzung des ZB-Stadtkern Baumholder auf der Grundlage der faktischen Gegebenheiten vorgenommen. In der folgenden Karte werden die Grenzen des Zentralen Bereiches nach BBE dargestellt.



Abbildung 6 Abgrenzung zentraler Bereich Stadtmittle Baumholder (BBE)



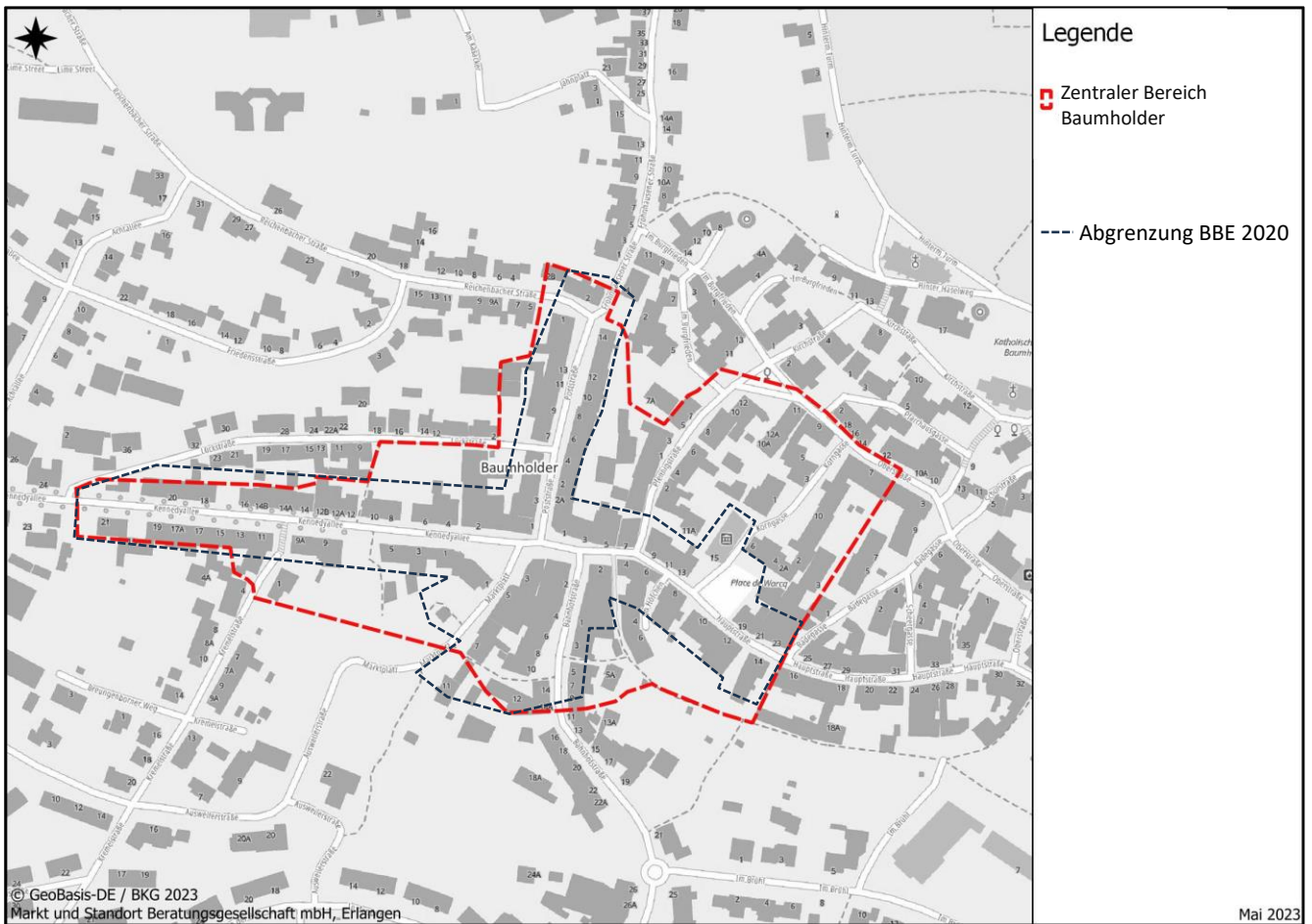
Quelle: BBE 2020⁶

Die BBE-Abgrenzung ist sowohl in Bezug auf die Ost-West-Ausdehnung (Kennedyallee, Hauptstraße) als auch die Nord-Süd-Ausdehnung (Poststraße, Marktplatz, Bahnhofstraße) exakt identisch. Unterschiede gibt es in der Einbeziehung des Bereiches Pfeningstraße und Korngasse, was sich aufgrund der Einbeziehung von Dienstleistern nachvollziehen lässt. In Bezug auf die einbezogenen Einzelhandelsbetriebe gibt es in beiden Abgrenzungen keine Unterschiede, so dass die Unterschiede in der Arrondierung keinerlei Einfluss auf die einzelhandelsspezifische Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den ZB nehmen.

⁶ Quelle: BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von mehreren Fachmärkten am Standort Freiherr-vom-Stein-Straße in Baumholder, S. 25. Köln, im März 2020



Abbildung 7 Abgrenzung des informellen zentralen Bereiches in Baumholder



Quelle: eigene Darstellung und Abgrenzung

B.2 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld

In der VG Baumholder leben aktuell 9.396⁷ Einwohner. 4.329 Einwohner davon sind in der Stadt Baumholder wohnhaft. Der Stadt Baumholder wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe der Status eines Mittelzentrums eingeräumt.

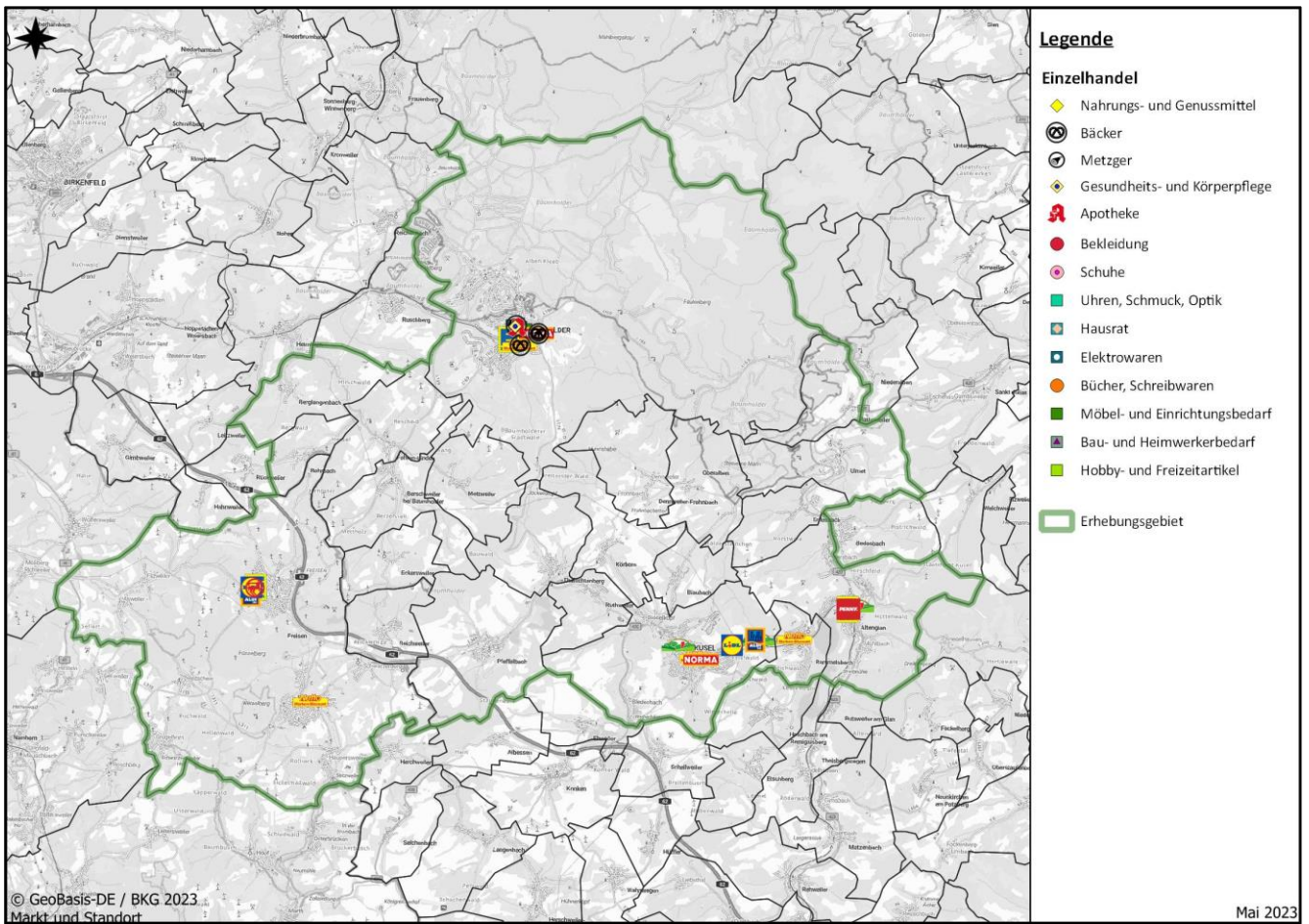
B.2.1 Aktueller Einzelhandelsbestand (Nahversorgung) im Erhebungsgebiet

Die Verbandsgemeinde Baumholder verfügt lediglich in der Stadt Baumholder über moderne und vielfältige Nahversorgungsstrukturen. Erst in den Grundzentren Freisen und Altenglan sowie dem Mittelzentrum Kusel sind vergleichbare Versorgungsstrukturen vorzufinden.

⁷ VGV Baumholder



Abbildung 8 Aktueller Einzelhandelsbestand 2023 (Nahversorgung) im Umfeld von Baumholder



Quelle: eigene Erhebung April 2023

Tabelle 2 Versorgungsstrukturen in Baumholder*

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	2.975
Gesundheits- und Körperpflege	280
Bekleidung, Lederwaren	45
Schuhe	115
Uhren, Schmuck, Optik	35
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	135
Elektrowaren	75
Bücher, Schreibwaren	105
Möbel und Einrichtungsbedarf	0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	330
Hobby- und Freizeitartikel	15
Gesamt	4.110

Quelle; eigene Erhebungen April 2023

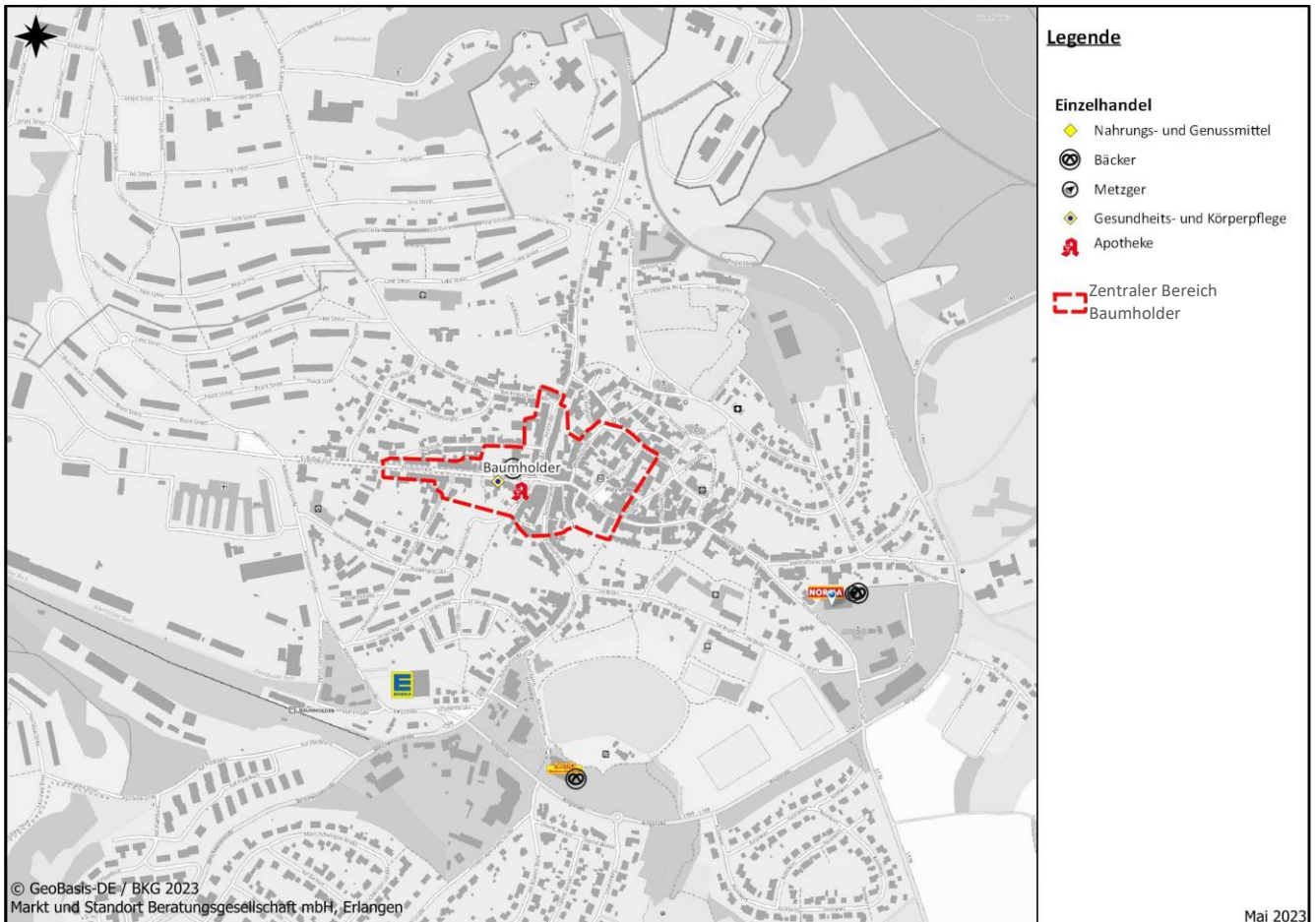
*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben



B.2.2 Besatz mit Nahversorgungsbetrieben in der Stadt Baumholder

Die ansässigen Lebensmittelanbieter in der Stadt Baumholder verfügen weitgehend über moderne, konkurrenzfähige und marktkonforme Flächenausstattung. Eine Ausnahme bildet der Norma Discountmarkt, der mit 965 qm über ein nur unzureichende Verkaufsflächengröße verfügt.

Abbildung 9 Nahversorgungsbesatz in Baumholder



Quelle: eigene Erhebungen im April 2023

Tabelle 3 Einzelhandelsverkaufsflächen mit Nahversorgung und ZB des Untersuchungsgebietes

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm (ZB)	Verkaufsfläche in qm (Baumholder – Rest)
Nahrungs- und Genussmittel	30	2.945
Gesundheits- und Körperpflege	70	210
Bekleidung, Lederwaren	45	0
Schuhe	115	0
Uhren, Schmuck, Optik	35	0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	80	55
Elektrowaren	65	10
Bücher, Schreibwaren	85	20
Möbel und Einrichtungsbedarf	0	0
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	135	195
Hobby- und Freizeitartikel	0	15
Gesamt	660	3.450

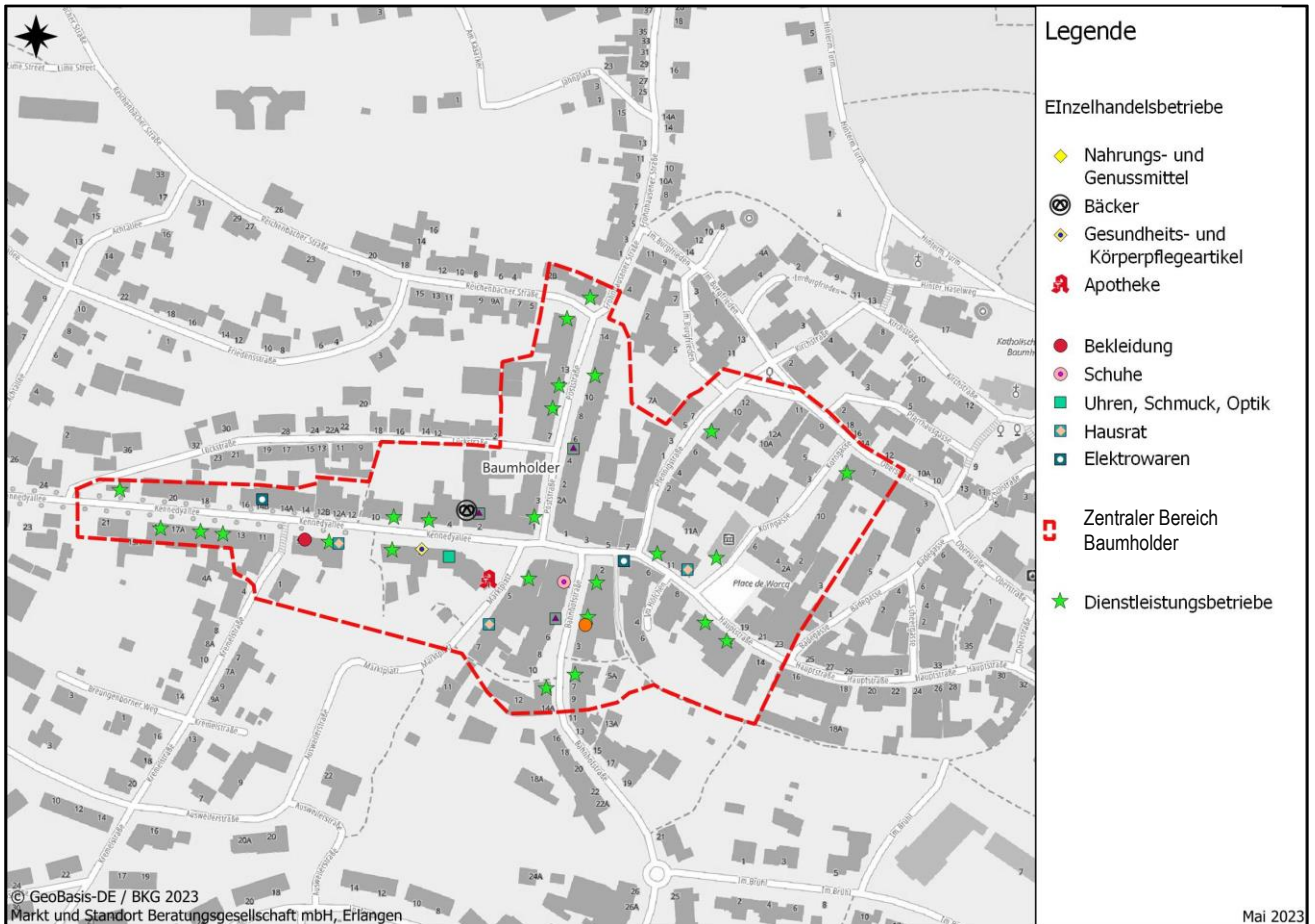
Quelle: eigene Erhebung, April 2023



B.2.3 Einzelhandelsbesatz innerhalb des zentralen Bereiches in Baumholder

Der zentrale Bereich in Baumholder ist von geringer räumlicher Ausdehnung, verfügt dennoch über eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die diesen Bereich, auch ohne großflächige Betriebseinheiten, zum zentralen Bereich der Stadt machen. Konzentration und Multifunktionalität machen die besondere Qualität des Zentrums aus.

Abbildung 10 Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Baumholder



Innerhalb des ZB Baumholder finden sich insgesamt 600 qm Verkaufsfläche, die sich auf nahezu alle Bedarfsgruppen verteilen. Nahversorgungsrelevante Sortimente machen rund 100 qm aus.



B.2.4 Versorgungsbedeutung der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Baumholder finden sich in dem Zentralen Bereich sowie den Nahversorgungsbetrieben insgesamt 4.110 qm Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte für Lebensmittel sind südlich der Innenstadt ein Discounter und ein Vollsortimenter unweit der Ringstraße sowie im östlichen Siedlungsgebiet ein Norma-Markt.

Die Verteilung auf die Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4 Versorgungsbedeutung der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet

Gemeinde	Verkaufsfläche in qm	
	Gesamt	davon Lebensmittel
Baumholder ZB	660	30
Baumholder (Rest)	3.450	2.945
Kusel	6.465	4.675
Freisen	5.395	4.215
Altenglan	4.225	3.750
Rammelsbach	640	570
Gesamt	20.835	16.185

Quelle; eigene Erhebungen April 2023

*Sortimente in den erfassten Nahversorgungsbetrieben

Von den erfassten 20.835 qm Verkaufsfläche werden 16.185 qm mit Lebensmitteln belegt. Den übrigen Sortimenten stellen entweder Ergänzungssortimente in den Lebensmittelbetrieben dar oder sind im Zentralen Bereich Innenstadt Baumholder zu finden.

B.3 Einzugsbereich des Projektes

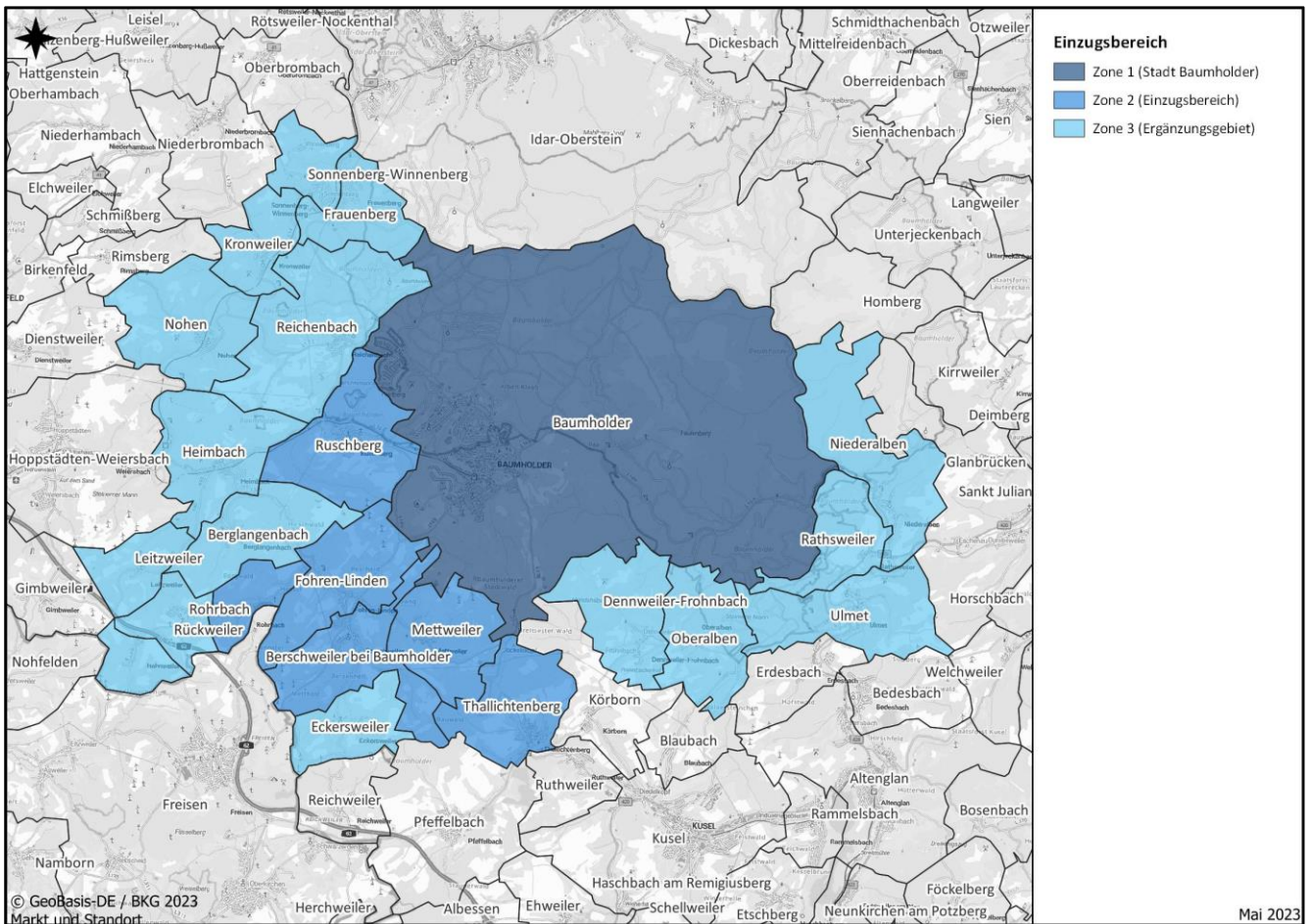
B.3.1 Einzugsbereich des Planvorhabens

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des geplanten Projektes und zum anderen von der Verkehrslage und der damit verbundenen Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die derzeitige Standortlage des Projektes ist zweckmäßig, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Da es sich um ein Nahversorgungsprojekt handelt, begrenzt sich der Einzugsbereich auf die umliegenden Gemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde Baumholder.

Die drei Zonen des Projekteinzugsbereiches stehen für die unterschiedlich starke Marktausschöpfung des Projektes im Einzugsbereich. Die höchsten Marktanteile erzielt der Norma Markt in der Zone 1 (Stadt Baumholder). Bei den Zonen 2 und 3 handelt es sich lediglich um den **ergänzenden Einzugsbereich** des Projektes. Die dort zu erwartenden Marktanteile sind deutlich niedriger anzusetzen als im Kerngebiet. Gleiches gilt für die sporadischen Kunden aus den weiter entfernten Gemeinden.



Abbildung 11 Einzugsbereich des Projektstandortes



Quelle: eigene Darstellung 2023

Der Einzugsbereich des Mittelzentrums Baumholder umfasst die benachbarten Gemeinden sowie einige darüberhinausgehende Ortschaften.

Tabelle 5 Einwohner im Einzugsbereich der Stadt Baumholder

Einzugsbereich	Einwohner 2022
Zone 1 (Stadt Baumholder)	4.329
Zone 2 (Einzugsbereich)	2.574
Zone 3 (Ergänzungsgebiet)	6.312
Gesamt Einzugsbereich	13.215

Quelle: eigene Berechnungen

Zusätzliches, nicht unerhebliches Potenzial dürften die in den militärischen Einrichtungen in Baumholder stationierten Soldaten, deren Angehörige und Beschäftigte zur Verfügung haben. Diese Ausgabenpotenziale sind nicht Bestandteil der Modellrechnungen, da eine verlässliche Berechnung der konkreten Ausgaben dieser Einwohnergruppe im Rahmen dieser Studie nicht möglich ist. Darüber hinaus ist die dauerhafte Verfügbarkeit dieser Potenziale nicht gesichert, da sie entscheidend von exogenen Entscheidungsfaktoren abhängig ist.



B.3.2 Marktpotenzial

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

Tabelle 6 Mittlere Ausgaben im Einzelhandel (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)

Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Gesamt (alle Branchen)
2.786	590	6.819

Quelle: eigene Berechnungen 2023, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2022

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen im Einzugsbereich, einschließlich Ergänzungsgebiet folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

Tabelle 7 Marktpotenziale im Einzugsbereich

Einzugsbereich	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Gesamt
Zone 1 (Stadt Baumholder)	9,6	2,0	11,6
Zone 2 (Einzugsbereich)	6,4	1,4	7,8
Zone 3 (Ergänzungsgebiet)	16,2	3,4	19,7
Einzugsbereich	32,2	6,8	39,1

Quelle: eigene Berechnungen 2023, BBE, diverse Verbände, Destatis, MB-Research 2022



B.3.3 Wettbewerb

Folgende Nahversorgungsbetriebe sind für die Auswirkungsanalyse maßgeblich.

Tabelle 8 Projektrelevante Nahversorgungs-Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsbereich (ab 500 qm VK)

Name	Anschrift	Ort
Norma	Kuseler Straße 11	Baumholder
Edeka Gorasdza	Schubertstraße 8-10	Baumholder
Netto Marken-Discount	Ringstraße 7	Baumholder
Edeka Eckstein	Bahnhofstraße 50b	Freisen
Aldi Süd	Bahnhofstraße 41	Freisen
Netto Marken-Discount	Gartenstraße 1	Freisen
Lidl	Bahnhofstraße 54	Freisen
Netto Marken-Discount	Gartenstraße 1	Freisen
Rossmann Drogeriemarkt	Bahnhofstraße 50 c	Freisen
Wasgau Frischemarkt	Industriestraße 31 b	Kusel
Wasgau Frischemarkt	Rotenturmweg 1	Kusel
Aldi Süd	Industriestraße 29-31	Kusel
Lidl	Industriestraße 3	Kusel
Netto Marken-Discount	Bahnhofstraße 38	Kusel
Norma	Lehnstraße 37	Kusel
Dm-drogerie markt	Industriestraße 29a	Kusel
Netto Marken-Discount	Glanstraße 31a	Rammelsbach
Edeka Eckstein	Bahnhofstraße 40	Altenglan
Wasgau Frischemarkt	Austraße 1	Altenglan
Penny	Bahnhofstraße 40	Altenglan
Edeka Decker's Team	Saarstraße 129	Hoppstädten-Weiersbach

Quelle: eigene Erhebungen im April 2023

B.4 Die Kaufkraftbindung und die erwarteten Veränderungen

B.4.1 Der 0-Fall (Status Quo)

B.4.1.1 Kaufkraftbindung am untersuchten Standort

Durch den Einsatz des Markt und Standort Modells können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Baumholder werden zusätzlich die Kaufkraftströme aus der Perspektive des ansässigen Einzelhandels und Verbrauchers dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.

In der Stadt Baumholder steht dem Kaufkraftpotenzial von 11,6 Mio. Euro für Nahversorgungssortimente ein Umsatz der ansässigen Lebensmittelanbieter (Edeka, Wasgau, Norma und kleinere Anbieter) von rund 15,6 Mio. Euro gegenüber. Die Bindung der Kaufkraft vor Ort beinhaltet Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Gemeinden, die der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ohne zentrale Funktion entsprechen. Die Marktausschöpfung im Einzugsbereich beträgt für die Nahversorgungssortimente 40%.

In der Summe erreicht der Nahversorgungseinzelhandel in der Verbandsgemeinde Baumholder gute Kaufkraftbindungsquoten.



B.4.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

B.4.2.1 Projekt

Das Projekt wurde bereits erläutert und das zugrundeliegende Verkaufsflächenkonzept beschrieben. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die geplante Verkaufsfläche ermittelt und die erzielten Marktanteile dargestellt. Die gesamte künftige Verkaufsfläche von 1.400 qm wird in die Begutachtung einbezogen.

Tabelle 9 Projekt, geplante Umsatzerwartung nach Flächenvergrößerung

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in Euro/qm	Umsatzerwartung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Bäcker und Metzger)	1.145	5.000	5,7
Drogeriewaren	80	5.500	0,4
Restliche Nonfood-Artikel	175	2.500	0,4
Gesamt	1.400	4.669	6,6

Quelle: EHI, Handel aktuell 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, BBE, Sonstige Verbandsveröffentlichungen

Die verwendeten Raumleistungen sind deutlich höher als die im Durchschnitt von Lebensmitteldiscountern erzielten Raumleistungen. Der Discounter Norma als Bestandsmarkt erreicht im Schnitt noch deutlich niedrigere Raumleistungen (der veröffentlichte Durchschnittswert für Norma liegt bei 3.900 €/qm). Damit wären Worst Case Effekte am Standort berücksichtigt und es kann ausgeschlossen werden, dass bei einer eventuellen investorensseitigen Betreiberumplanung (z.B. Betreiberwechsel) eine erneute Begutachtung notwendig wird. Die resultierenden Umsatzerwartungen entsprechen somit den Worst-Case-Bedingungen. Die abweichenden Raumleistungen für die Bäcker- und Metzgernutzung sind ebenso berücksichtigt.

Der absolute Umsatzschwerpunkt liegt im Lebensmittelsektor. Es ist von einer Umsatzgrößenordnung von 6,6 Mio. € p.a. auszugehen. Die übrigen 255 qm mit Nonfoodsortimenten sind in Drogeriewaren und sonstige Nonfoodartikel aufzuteilen. Die Umsatzerwartungen sind mit 0,4 Mio. € für Drogeriewaren sowie 0,4 Mio. € für die restlichen Nonfoodartikel niedrig. Rechenbare städtebauliche Wirkungen sind aufgrund der geringen Größenordnung nicht zu erwarten.

Zu untersuchen sind die Wirkungen der zusätzlichen Verkaufsfläche. Die bereits in Baumholder betriebene Verkaufsfläche des Norma Marktes bindet bereits Kaufkraft aus dem Einzugsbereich und muss in ihren Wirkungen nicht noch einmal beurteilt werden. Durch die Festsetzung der überdurchschnittlichen Raumleistungen sind mögliche Agglomerationsvorteile für die erweiterte Fläche berücksichtigt.



Tabelle 10 Projekt, auswirkungsrelevante Umsatzerwartung auf Grundlage der Erweiterungsfläche

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche Bestand in qm	Verkaufsfläche Plan in qm	Verkaufsfläche prüfungsrelevant in qm	Umsatzerwartung prüfungsrelevant in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	765	1.145	380	1,9
Drogeriewaren	60	80	20	0,1
Restliche Nonfood-Artikel	175	175	0	0,0
Gesamt	1.000	1.400	400	2,0

Quelle: EHI, Handel aktuell 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, BBE, Sonstige Verbandsveröffentlichungen

Es ist aus fachlicher Sicht ausreichend, die Wirkungen der Lebensmittelumsätze zu untersuchen, um die städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln. Aufgrund der sehr geringen Größenordnung der Nonfoodsortimente verbleibt nur eine städtebauliche Prüfung der zusätzlichen Umsatzerwartung von 1,9 Mio. € mit Lebensmitteln.

B.5 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

Auf der Grundlage der umfassend beschriebenen Untersuchungen und Umsatzerwartungen wird die eigentliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

B.5.1 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente des geplanten Projekts berühren nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittel.

B.5.2 Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ermittlung der Umsatzherkunft zeigt die Herkunft der potenziellen Kunden und die in den Zonen des Einzugsbereiches erzielten Umsatzanteile und Marktanteile. Der größte Teil der Umsatzgenerierung wird in Baumholder selbst und in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden der Verbandsgemeinde Baumholder erfolgen.

B.5.3 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die die städtebauliche Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte beschädigen. Dies wird angenommen, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle von Baumholder und den umliegenden



Gemeinden spricht aufgrund der guten Bestandsausstattung und der Stabilität der vorhandenen Einkaufslagen in der Stadt Baumholder nichts dagegen, die häufig verwendete Abwägungsschwelle von 10% anzuwenden.

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen in den betreffenden Gemeinden und Standorten dargestellt und auf die städtebauliche Verträglichkeit bewertet. Die Grundlage bilden die Abgrenzung des Einzugsbereiches sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen.

Tabelle 11 Projektspezifische Umsatzzumlenkungen innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens in Baumholder

Gemeinde/Ortsteil	Bestandsumsatz Lebensmittel in Mio. €	Umsatzzumlenkung in Mio. €	Umsatzzumlenkung in v.H.
Baumholder ZB	0,1	...*	...*
Baumholder (Rest)	13,1	0,9	7,2%
Kusel	25,7	0,3	1,1%
Freisen	31,5	0,3	0,9%
Altenglan	17,3	0,3	1,6%
Rammelsbach	2,7	0,1	2,8%
Umsatzerwartung		1,9	

-* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Die Wettbewerbswirkungen werden insbesondere in Baumholder selbst wirksam. Mehr als die Hälfte der zusätzlichen Umsatzerwartung wird hier umverteilt. Allerdings erreicht die Umverteilungsquote nur geringe 7,2%, so dass über die Wettbewerbswirkung hinausgehende städtebauliche Auswirkungen vollkommen auszuschließen sind.

Die restlichen Umsatzumverteilungen betreffen einzelne nähergelegene Gemeinden im Untersuchungsgebiet, wo die Umlenkungsgrößenordnung sehr gering ausfällt.

Die genannten Umsatzzumlenkungsquoten liegen ausnahmslos deutlich unterhalb der festgelegten Abwägungsschwelle von 10%, so dass schon deshalb negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind. Die Innenstadt von Baumholder ist nur in nicht mehr messbarem Ausmaß betroffen, weil die Sortimentsüberschneidungen gering sind.

Die Umsatzverluste in den übrigen Städten und Gemeinden sind zu vernachlässigen. Auch außerhalb der Verbandsgemeinde Baumholder gibt es nur geringfügige Umlenkungen.

Damit wären durch die geplante Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder auf 1.400 qm Verkaufsfläche keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen oder den vorhandenen Nahversorgungsstandorten zu erwarten!

B.5.4 Auswirkungen auf den Erfolg öffentlich finanzierter städtebaulichen Maßnahmen im Stadtzentrum

Für die Sanierung „Stadtkern Baumholder“ wurden folgende Ziele in Bezug auf die Innenstadtentwicklung formuliert:

- Schaffung einer attraktiven Innenstadt mit vielfältigen Funktionen
- Bündelung des Einkaufsbereiches auf die Hauptgeschäftszone
- Bedarfs- und nachfragegerechte Erweiterung der Einzelhandelsflächen in dem o.a. Stadtbereich
- Sicherung und Schaffung verträglicher Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt



Zu bewerten, inwieweit die formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Baumholder durch die Sanierung erreicht wurden, ist nicht Aufgabe der Auswirkungsanalyse.

Eindeutig ist jedenfalls festzuhalten, dass aufgrund der festgestellten städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung des Norma Marktes für den zentralen Bereich Baumholders, negative Wirkungen auf die durch die Sanierung geförderten Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt ausgeschlossen sind. Insofern wird durch die Erweiterungsmaßnahme die Erreichung der einzelhandelsspezifischen Ziele für die Innenstadt nicht beeinträchtigt.

Durchgeführt wurden insbesondere Erschließungsmaßnahmen bzw. der Straßenausbau in folgenden Straßen (-abschnitten) wurden fertiggestellt zwischen 1992 und 2013:

Kremelstraße, Ausweilerstraße (1. und 2. Abschnitt), Kennedyallee, Hauptstraße (1. und 2. Abschnitt), Poststraße, Marktvorplatz, Bahnhofstraße (1. und 2. Abschnitt), Korngasse/Place de Warcq, Badegasse/Scheergasse, Pfennigstraße, Im Burgfrieden, Oberstraße, Ausweilerstraße (2. Abschnitt), Hauptstraße (3. Abschnitt), Kirchstraße/Pfarrhausgasse/Schulstraße.

Des Weiteren wurde eine Neugestaltung von Plätzen und Grünanlagen an folgenden Standorten vorgenommen:

- Place de Warcq
- Natursteinmauer und Treppenanlage „Im Burgfrieden“/„Dicker Turm“
- Neugestaltung verschiedener Plätze in der „Schulstraße“, „Oberstraße“, „Badegasse“ und „Korngasse“
- Kreisel (nach Gebäudeabriss) „Bahnhofstraße“ / „Im Brühl“
- Parkplatz vor der Verbandsgemeindeverwaltung
- Parkplatzerweiterung hinter dem „alten Rathaus“

Der anhaltende Erfolg der baulichen Maßnahmen an Straßen, Plätze und Grünanlagen im Zentrum wird durch die Erweiterung des Norma-Marktes nicht gestört. Der durch die Sanierungsmaßnahmen erreichte Lagevorteil durch die Verbesserung der Geschäftslagen in der Innenstadt wird durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt. Selbstredend wird der positive Effekt der Maßnahmen an privaten Fassaden/auf privaten Grundstücken ebenfalls anhalten.

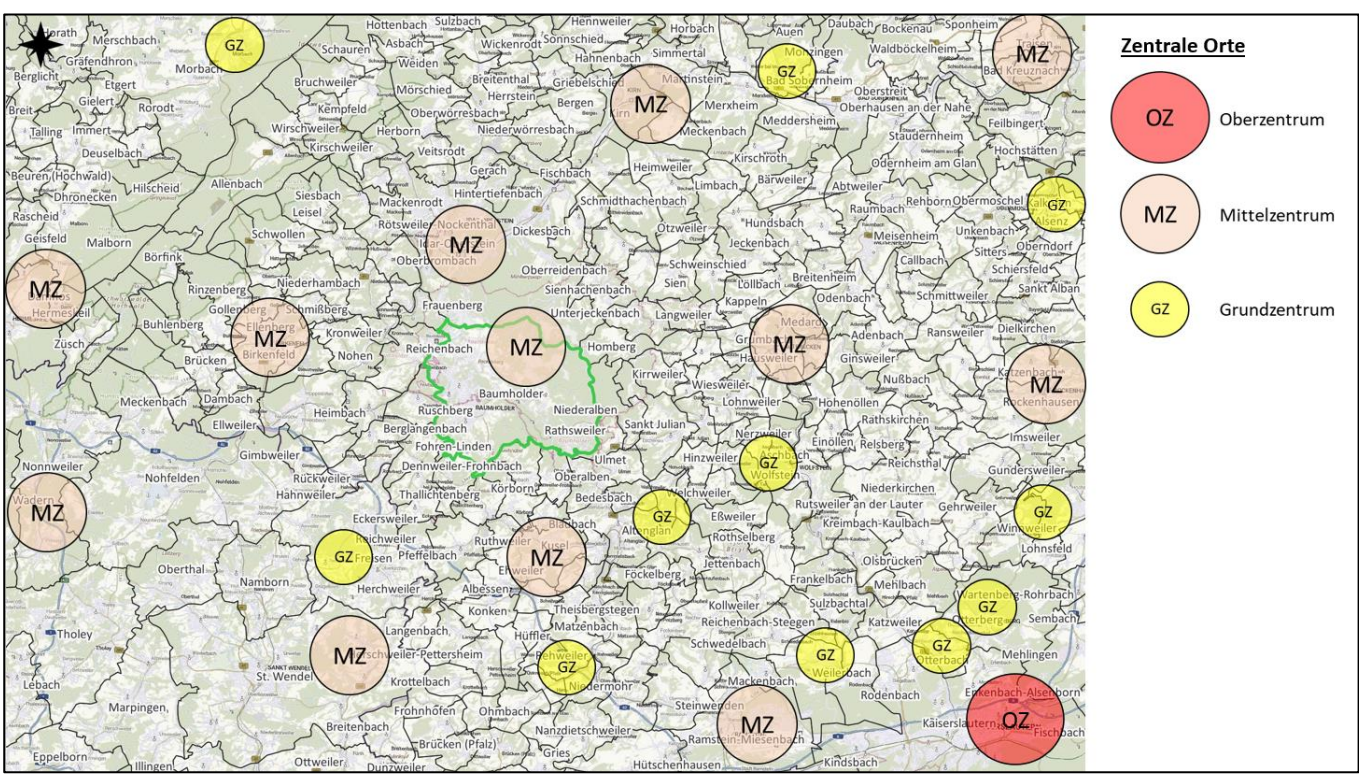
B.5.5 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

Z/G	Ziele der Landesplanung	Erörterung für den Standort
Z 57	Zentralitätsgebot Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.	Die Stadt Baumholder verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Das Zentralitätsgebot kann als erfüllt bewertet werden.
Z 58	Städtebauliches Integrationsgebot Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.	Der Projektstandort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Stadt Baumholder ein. Einen abgegrenzten ZVB gibt es wegen des Fehlens eines Einzelhandelskonzeptes in Baumholder nicht. Auf Grundlage der faktischen Gegebenheiten wurde ein zentraler Bereich abgegrenzt, der allerdings nur über kleinteilige Nahversorgungsangebote verfügt. Der Projektstandort liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des ZB, so dass eine Siedlungsintegration im Sinne einer fußläufigen Versorgungsfunktion angenommen werden kann.



Z 60	<p>Nichtbeeinträchtigungsgebot Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche, noch die Versorgungsbereiche benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.</p>	<p>Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um 400 qm auf 1.400 qm Verkaufsfläche führt im worst case zu einem jährlichen Umsatzzuwachs von rund 6,6 Mio. €, wovon 5,7 Mio. € als Foodumsätze einzuordnen sind. Der größte Teil dieses Umsatzes wird auf der derzeit bestehenden Verkaufsfläche bereits erzielt, so dass die zusätzliche Umsatzerwartung von 2,0 Mio. € maßgeblich ist. Die dadurch verursachten Umsatzzumlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 7,6% des jeweiligen Bestandsumsatzes liegt. Der Abwägungsschwellenwert von 10% wird somit nirgendwo im Untersuchungsgebiet erreicht. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen. Auswirkungen auf die Erfolge der Sanierungsmaßnahmen im Stadtzentrum sind nicht auszuschließen.</p>
Z 61	<p>Agglomerationsverbot Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.</p>	<p>Der Standort in Baumholder, bildet im Sinne des Zieles 61, keine Agglomeration.</p>

Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe



Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe



B.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt der Erweiterung eines Norma Marktes auf 1.400 qm in der Stadt Baumholder ist in der begutachteten Größenordnung von 1.400 qm Verkaufsfläche als **städtebaulich verträglich** zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, auf bestehende Magnetbetriebe und zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten.

Die **Nahversorgungsfunktion** im Sinne von siedlungsintegrierten Standorten ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Baumholder, dem Standort in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Bereich und der fußläufigen Erreichbarkeit eines großen Teils der Bevölkerung in Baumholder gegeben.

Die Erweiterung des Norma Marktes ist im **Sinne einer dezentralisierten und verbrauchernahen Versorgungsqualität** in der Verbandsgemeinde Baumholder positiv zu werten. Sie schafft ein besseres und moderneres Angebot.

Für die geplante Erweiterung stehen ausreichend Potenziale im Einzugsbereich zur Verfügung.

Die städtebauliche **Unbedenklichkeit der geplanten Verkaufsflächen ist gutachterlich nachgewiesen**, so dass das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** in allen untersuchten Gemeinden eingehalten wird. Der Abwägungsschwellenwert für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten.

Conclusio

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder zu erwarten. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.400 m² Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Vorgaben des §11 Abs.3 BauNVO sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung, mit Ausnahme des Ziel 58 LEP IV, in Einklang gebracht werden. Der Zielverstoß gegen das Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) erfordert für das Vorhaben die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.



C Anhang

C.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 600 qm bis 1.500 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.



Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich, bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlauflagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.



Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblicher distanzabhängiger Marktanteile (Marktanteilkonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standortmetrisches Konzept).



C.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2023

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, und Grillgeräte

für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Gartenmöbel

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

29. November 2023


Norbert Lingen
Geschäftsführer