

Einzelhandelsexpertise

**zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines
großflächigen Lidl-Marktes und einer Bäckerei
in Vinningen**

erstellt im Auftrag von

Lidl
Regionalgesellschaft Speyer

Nach Abstimmung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vinningen mit der SGD-Süd, der PGW und der Kreisverwaltung aktualisierte Version

01.07.2021

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

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

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

Inhalt

Inhalt	2
1 Rahmenbedingungen	3
1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung	3
1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
1.3 Regionale Einordnung des Standortes	7
1.4 Wettbewerber	8
1.5 Einzelhandels-Einzugsgebiet der Vorhaben	11
1.6 Nachfrageentwicklung	13
1.6.1 Bevölkerung	13
1.6.2 Kaufkraft.....	15
1.6.3 Kaufkraftbindung	16
2 Die Vorhaben	19
2.1 Beschreibung der Vorhaben	19
2.2 Zu erwartender Jahresumsatz	20
2.3 Tragfähiger Entwicklungsrahmen	23
3 Auswirkungen auf den bestehenden Handel.....	24
3.1 Einwirkungsbereich der Vorhaben	24
3.2 Szenarien der Auswirkungsanalyse	26
3.3 Berechnung der Umsatzumverteilung	26
3.3.1 Worst-Case-Szenario	26
3.3.2 Real-Case-Szenario	29
4 Bewertung der Auswirkungen gemäß LEP IV.....	32
4.1 Zentralitätsgebot (Ziel 57).....	33
4.2 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)	34
4.3 Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60).....	35
4.4 Agglomerationsverbot (Ziel 61).....	37
4.5 Gutachterliches Fazit.....	38
5 Anhang: Methodische Vorgehensweise	39

1 Rahmenbedingungen

1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Das Grundzentrum Vinningen (Verbandsgemeinde Pirmasens-Land) verfügt nach der Schließung des bisherigen Lebensmittelgeschäfts in der Pirmasenser Straße seit mehreren Jahren über keinen Nahversorger mit einem breiten Angebot an Waren des periodischen Bedarfs mehr. Die Gemeinde bemüht sich seitdem um die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes, um ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion wieder nachkommen zu können.

Mit der Firma Lidl wurde ein potenzieller Betreiber für einen neuen Lebensmittelmarkt in Vinningen gefunden. Die Firma Lidl beabsichtigt in der Gemeinde Vinningen einen Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zu errichten. Der Vorhabenstandort befindet sich im geplanten Nahversorgungsstandort auf der Freifläche „Oben am Dinschelt“ östlich des zentralen Versorgungsbereichs von Vinningen.

Abbildung 1: Einzelhandelsstandorte in Vinningen



Quelle: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde Vinningen, Saarbrücken/Vinningen, 30.06.2021, S. 31

- **Z61 (Agglomerationsverbot):** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen entgegenzuwirken.

Durch diese Ziele und Grundsätze sollen schädliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Versorgungsfunktion der eigenen Standortgemeinde und benachbarter Gemeinden begrenzt werden und die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Ordnung gewährleistet bleiben.

Ziel 59 bezieht sich auf Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ist für das vorliegende Vorhaben nicht relevant.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (RROP)

Der RROP Westpfalz hat Vinningen als Grundzentrum festgelegt und ergänzt damit die im LEP IV festgelegte zentralörtliche Hierarchie der Mittel- und Oberzentren.

Die Umsetzung der Ziele der Landesentwicklung unterliegt der Regionalplanung. Für den Bereich Westpfalz, in dem die Gemeinde Vinningen liegt, präzisiert der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz IV in der aktuellen Fassung von 2012 das Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des Landesentwicklungsprogramms wie folgt:

„Z_N12: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne 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.“

Die Gemeinde Vinningen hat den städtebaulich integrierten Bereich (zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB sowie einen Nahversorgungsstandort) in ihrem Einzelhandelskonzept (Fortschreibung vom 30.06.2021) festgelegt.

Die Ziele 57 und 60 des LEP IV wurden im RROP Westpfalz wörtlich übernommen.⁴

⁴ Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Kaiserslautern 2012, S. 23 f.

1.3 Regionale Einordnung des Standortes

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vinningen wird zur regionalen Einordnung der Gemeinde auf S. 8 festgestellt:

„Die Ortsgemeinde Vinningen gehört der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land an. Sie befindet sich im dünn besiedelten ländlichen Raum zwischen der französischen Grenze und den kreisfreien Städten Pirmasens und Zweibrücken. Die zum Landkreis Südwestpfalz gehörige Ortsgemeinde grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Pirmasens und die Ortsgemeinde Bottenbach, im Osten an die Ortsgemeinde Obersimten, im Süden an die Ortsgemeinde Trulben und im Westen an die Ortsgemeinden Kröppen und Riedelberg.“

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung wird Vinningen im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) als Grundzentrum eingeordnet.⁵ In Grundzentren sind vorrangig Angebote der überörtlichen Nahversorgung und Verkehrsverknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren. Grundzentren sind zu stärken, um die Grundversorgung der Bewohner im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen im Sinne tragfähiger Mindestangebote zu sichern.⁶ Zur nahversorgungsrelevanten Grundversorgung zählen insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und Waren der Körper- und Gesundheitspflege (GuK). Der Nahbereich der Ortsgemeinde Vinningen setzt sich aus den Ortsgemeinden Bottenbach, Kröppen, Schweix, Hilst, Trulben, Eppenbrunn und Obersimten zusammen (vgl. gelbe Flächen in Abbildung 4, Seite 25).⁷

Die von Vinningen aus nächstgelegenen Anschlüsse an das bundesdeutsche Autobahnnetz sind in Pirmasens (A8) und Zweibrücken (A62 / A8) zu erreichen. Die Anbindung erfolgt über die L478 Walshausen bzw. über die L600 Hengsberg. Beide Anschlüsse liegen in etwa 11 km nördlich der Ortsgemeinde.

Die Ortsgemeinde Vinningen ist nicht an das Streckennetz der deutschen Bahn angebunden. Im Auftrag des Landkreises Südwestpfalz bedient die Queichtal Nahverkehrsgesellschaft montags-freitags fünf

⁵ Ministerium des Inneren und für Sport (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung – Daseinsvorsorge. S. 91, und Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 23f.

⁶ Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 10.

⁷ Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2018): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Lesefassung mit den Teilfortschreibungen 1 – 3 der Jahre 2014, 2016 (Entwurf) und 2018 (Entwurf), S. 15-17

Bushaltestellen in der Ortsgemeinde mit der Buslinie 255 (Pirmasens-Eppenbrunn, Eppenbrunn-Pirmasens) in regelmäßiger Taktung.⁸

Der Vorhabenstandort ist durch die benachbarte Haltestelle „Hauptstraße“ der Linie 255 sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

1.4 Wettbewerber

Vinningen und sein Nahbereich

Alle nahversorgungsrelevanten Geschäfte mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren der Gesundheits- und Körperpflege in der Ortsgemeinde Vinningen und den Gemeinden im Nahbereich wurden aktuell durch isoplan-Marktforschung erhoben.

In Vinningen gibt es seit der Schließung des „nah und gut“-Marktes, dessen Gebäude seitdem leer steht, keinen Lebensmittelmarkt mehr. Eine rudimentäre Grundversorgung wird in Vinningen von einer Bäckerei, einem Hofladen, einem Tankstellenshop mit einem kleinen Angebot an Getränken und Genussmitteln, einem Weinverkauf und einer Apotheke getragen. In den Gemeinden des Nahbereichs von Vinningen gibt es einen weiteren Bäcker und einen Tankstellenshop in Eppenbrunn, einen Bäcker-Verkaufsstand in Schweix, einen Edeka-Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, einen kleinen Getränkemarkt und einen Tankstellenshop in Kröppen sowie eine Apotheke in Bottenbach (vgl. Tabelle 1).

Die Umsätze der erhobenen Geschäfte wurden während der Begehung anhand von Kundenfrequenz, Erscheinungsbild und wöchentlichen Öffnungszeiten gutachterlich abgeschätzt. Oftmals handelt es sich um ökonomische Grenzbetriebe.

In Kröppen ist im Februar 2021 der Edeka-Markt Kissel eröffnet worden, der auf 800 m² vorwiegend Lebensmittel und im begrenzten Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege und sonstige Nonfood-Waren anbietet. Für die folgende Auswirkungsanalyse wird von dem Zustand nach der Fertigstellung und vollständigen Etablierung des Edeka-Marktes ausgegangen.

Im Nahbereich von Vinningen wird damit auf insgesamt rund 1.073 m² Verkaufsfläche in den in Tabelle 1 aufgelisteten Geschäften mit Waren des periodischen Bedarfs ein geschätzter Umsatz von ca. 4,65 Mio. € erzielt, davon 3,83 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und 0,82 Mio. € mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege (vgl. Tabelle 2).

⁸ <http://www.queichtal-nahverkehr.de/> (Zugriff: 17.05.2019)

Tabelle 1: Periodischer Bedarf: Angebot im Nahbereich von Vinningen

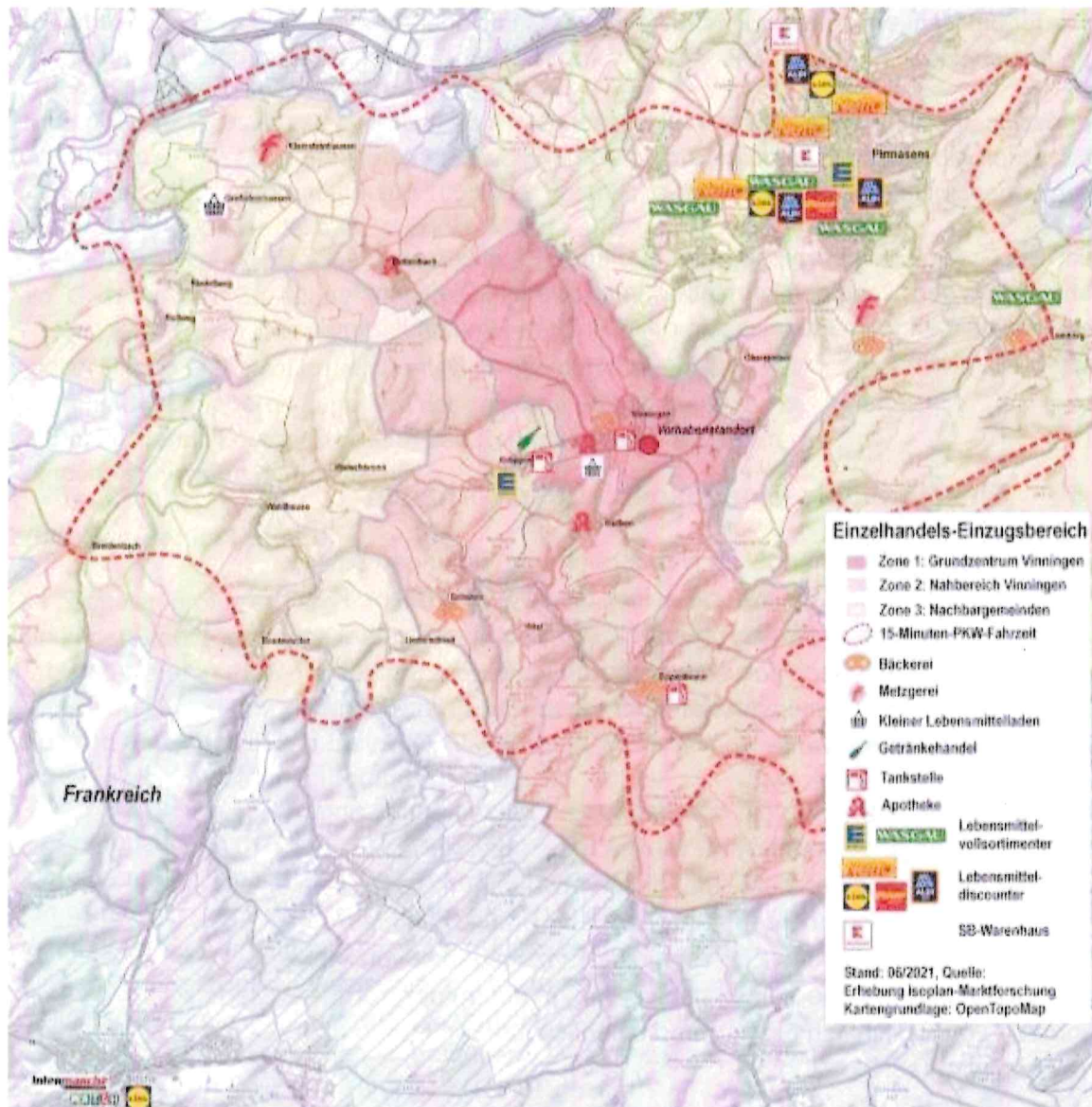
Name	Ort	Straße, Nr.	VKF gesamt ca. m²	davon periodischer Bedarf ca. m²
Bäckerei Martin Donker	Vinningen	Hauptstraße 22	40	40
ED Tankstellenshop	Vinningen	Pirmasenser Straße 16	30	30
Weinverkauf Ungstein	Vinningen	Pirmasenser Straße 65	20	20
Walther's Hofladen	Vinningen	Pirmasenser Straße 26	20	20
Apotheke am Kirchgarten	Vinningen	Pirmasenser Straße 26	20	20
Bäckerei Ernst	Eppenbrunn	Hauptstraße 2	30	30
Avia Tankstellenshop	Eppenbrunn	Talstraße 44a	30	30
BTF Tankstellenshop	Kröppen	Bitscher Straße 7	15	15
Getränke Lantz	Kröppen	Hauptstraße 1	30	30
Edeka	Kröppen	L 483	800	744
Bäckerei Cölsch (Verkaufsstand)	Schweix	Ringstraße 22	10	10
Priminius Apotheke	Bottenbach	Vinninger Straße 13	50	50
Linden Apotheke	Trulben	Hauptstraße 21	35	35
Summe	Nahbereich		1.130	1.073

Quelle: isoplan-Erhebung, Stand: Juni 2021, Verkaufsflächen aufgrund eigener Begehung grob geschätzt. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsätze mit Waren des periodischen Bedarfs Bestandsgeschäfte im Nahbereich von Vinningen

Warengruppe	Nahbereich gesamt		davon Gem. Vinningen	
	Verkaufsflächen	POS-Umsatz	Verkaufsflächen	POS-Umsatz
	m²	Mio. €	m²	Mio. €
1. Nahrungs- und Genussmittel	917	3,83	109	0,35
2. Gesundheits- u. Körperpflege	155	0,82	21	0,20
Summe periodischer Bedarf	1.073	4,65	129	0,56

Quelle: Verkaufsflächen: isoplan-Erhebung September 2020, POS-Umsatz: isoplan-Schätzung anhand mittlerer Flächenproduktivitäten. Apotheken: nur Umsatz mit frei verkäuflichen Waren. POS = Point of Sale. Verkaufsflächen und Umsätze von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurden auf die entsprechenden Warengruppen aufgeteilt. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

Abbildung 2: Zonen des potenziellen Einzelhandels-Einzugsbereichs von Vinningen

Entwurf: isoplan-Marktforschung, Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2021. Kartengrundlage: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM, Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Streuumsätze aus einem darüber hinaus reichenden Ferneinzugsbereich sind in Vinningen, das kaum Tourismus und wenig überregionalen Durchgangsverkehr hat, auch nach Ansiedlung eines Nahversorgers nur in geringem Ausmaß zu erwarten. Auf die Ausweisung weiter entfernter Zonen des Einzugsbereichs wurde deshalb verzichtet. Dies ist im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu sehen, da Streuumsätze möglicherweise die Tragfähigkeit etwaiger Einzelhandelseinrichtungen höchstens verbessern könnten.

Ein Teil der Bewohner im Nahbereich von Vinningen wird aufgrund der erforderlichen Fahrzeiten zu Lebensmittelmärkten in Pirmasens bei Realisierung der Vorhaben von einem verbesserten Einzelhandelsangebot im niedrigen Preissegment in Vinningen mit hoher Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen und hierfür nicht mehr nach Pirmasens fahren. Ein Kundenpotenzial für Lebensmittel in einem niedrigeren Preissegment ist in allen Gemeinden des Nahbereichs gegeben.

1.6 Nachfrageentwicklung

1.6.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Vinningen hatte am 31.12.2019 nach Angaben des statistischen Landesamtes 1.690 Einwohner am Hauptwohnsitz.

Der grundzentrale Versorgungsbereich oder Nahbereich der Gemeinde Vinningen umfasst gemäß dem Raumordnungsplan Westpfalz neben Vinningen die Ortsgemeinden Bottenbach, Eppenbrunn, Hilst, Kröppen, Obersimten, Trulben und Schweix und hat zusammen rund 6.770 Einwohner.¹²

Tabelle 3: Einwohner im Nahbereich von Vinningen

Ortsgemeinde	Einwohner	Verteilung (%)
Vinningen	1.690	25,0
Bottenbach	741	10,9
Eppenbrunn	1.308	19,3
Hilst	315	4,7
Kröppen	674	10,0
Obersimten	624	9,2
Schweix	294	4,3
Trulben	1.124	16,6
Summe	6.770	100,0

Quelle: Statistisches Amt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2019, nur Einwohner am Hauptwohnsitz. Angaben des statistischen Landesamtes können aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden von den Angaben der kommunalen Meldeämter abweichen.

¹² Abgrenzung Nahbereich gemäß Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2018): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Lesefassung mit den Teilfortschreibungen 1 – 3 der Jahre 2014, 2016 (Entwurf) und 2018 (Entwurf), S. 15-17; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2019

Nach der fünften kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Verbandsgemeinden des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land von 2017 bis 2040 um insgesamt 13,7 % abnehmen (mittlere Variante). Für die Bevölkerungsvorausberechnung wurde die natürliche Entwicklung (Geburten- und Sterbefälle) und das Wanderungsmuster der vergangenen Jahre berücksichtigt.¹³

In den letzten Jahren fiel der Bevölkerungsrückgang u.a. durch Zuwanderung geflüchteter Menschen aus Krisengebieten etwas geringer aus. Für die Zukunft muss wieder mit steigenden Bevölkerungsrückgängen gerechnet werden, da eine Zuwanderung in dem 2015 zu beobachtenden Ausmaß nur von vorübergehender Natur war. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land und den dazugehörigen Ortsgemeinden inklusive Vinningen stärker ausfallen als auf Landkreisebene und in Rheinland-Pfalz insgesamt.

Nicht nur der Rückgang der Bevölkerungszahl, sondern auch die Alterszusammensetzung hat einen Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Tendenziell wird sich die Alterung der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Vinningen wie im gesamten Bundesgebiet - fortsetzen. Von 2017 bis 2040 wird der Anteil der unter 20-Jährigen in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land von 16,1 % auf 16,0 % sinken, während der Anteil der über 65-Jährigen von 25,9 % auf 36,3 % steigen wird.¹⁴

Vinningen könnte hier allerdings eine gewisse Ausnahme darstellen, da die Bevölkerung im Vergleich zu den anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde relativ jung ist. So lag im April 2021 der Anteil der bis 19-Jährigen in Vinningen mit 19,5 % um 3,8 Prozentpunkte über dem Schnitt der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land. Der Anteil der jungen Erwachsenen im Familienalter (20 - 39 Jahre) lag mit 19,6 % ebenfalls über dem VG-Mittel von 18,3%.¹⁵

Die Veränderungen in Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung werden langfristig Folgen auf das Konsumverhalten haben. Die fortschreitende Alterung wird - selbst bei mehr oder weniger stark sinkender Gesamtbevölkerung - eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen.

¹³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017) Ergebnisse für den Landkreis Südwestpfalz. S. 3.

¹⁴ Ebenda, S. 8, Basis: Mittlere Variante.

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Tabelle 4: Bevölkerungsvorausberechnung 2040

	2017	2020	2030	2040	Rückgang 2017-2040
VG Pirmasens-Land	12.084	11.903	11.254	10.588	13,7%
LK Südwestpfalz	95.474	94.495	90.356	85.952	10,8%
Rheinland-Pfalz	4.073.679	4.093.126	4.054.610	4.014.001	2,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

1.6.2 Kaufkraft

Nach einer Vorausberechnung der GfK Nürnberg werden in Deutschland 2020 insgesamt 6.012 € pro Kopf im Einzelhandel ausgegeben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Vinningen wird von der GfK Nürnberg für 2020 insgesamt mit 38,56 Mio. € angegeben, das entspricht pro Kopf 5.686 € oder 94,6% des Bundesschnitts.¹⁶ Gut die Hälfte davon (51,1 %) wird für Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege) ausgegeben, der Rest für alle anderen Warengruppen.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 2020

Ortsge- meinde	Einwohner (1.1.2019)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. €)			
		Food	GuK	sonstige nonfood	gesamt
Vinningen	1.672	4,21	0,82	4,84	9,86
Bottenbach	744	1,84	0,36	2,11	4,31
Eppenbrunn	1.286	2,93	0,56	3,30	6,80
Hilst	321	0,76	0,15	0,89	1,79
Kröppen	686	1,72	0,34	1,93	3,99
Obersimten	647	1,70	0,32	1,96	3,98
Schweix	304	0,66	0,13	0,78	1,57
Trulben	1.123	2,70	0,51	3,04	6,26
Summe	6.783	16,53	3,19	18,85	38,57

Quelle: Kaufkraft: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019
 Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung. Abweichungen der Einwohnerzahl von Tabelle 3 aufgrund anderen Stichtags

¹⁶ berechnet anhand des Einwohnerstands von 6.783 Einwohnern am 01.01.2019, Quelle: Kaufkraft: GfK / Einwohner: statistisches Landesamt

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf

Region	Einwohner (1.1.2019)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner* (€)			
		Food	Gesundheits- u. Körperpfl.	sonstige nonfood	gesamt
Vinningen	1.672	2.515	488	2.892	5.895
Nahbereich	6.783	2.436	470	2.779	5.686
Deutschland	83.019.213	2.576	501	2.935	6.012

Quelle: Kaufkraft pro Kopf: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019, Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung

Tabelle 7: Kaufkraftindex pro Kopf

Region	Einwohner (1.1.2019)	Kaufkraftindex pro Kopf (Deutschland = 100)			
		Food	GuK	sonstige nonfood	gesamt
Vinningen	1.672	97,7	97,4	98,5	98,1
Nahbereich	6.857	94,6	93,8	94,7	94,6
Deutschland	82.521.653	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Kaufkraftindex: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019.

1.6.3 Kaufkraftbindung

Der Quotient aus dem Einzelhandelsumsatz der stationären Einzelhandelsgeschäfte in dem Betrachtungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der dort lebenden Bevölkerung ist ein Maß für die Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Betrachtungsraum. Er wird hier als „Kaufkraftbindungsquote“ bezeichnet. Wird diese für einen zentralen Ort berechnet, ist sie zugleich ein Indikator für dessen Einzelhandelszentralität. Liegt sie unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab, liegt der Wert über 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft zu, was ein Indikator für einen zentralörtlichen Bedeutungsüberschuss ist.¹⁷

¹⁷ Als „Zentralitätskennziffer“ einer Gemeinde wird in der Literatur üblicherweise die so ermittelte Kaufkraftbindungsquote der Gemeinde, dividiert durch die bundesweite Kaufkraftbindungsquote, bezeichnet. Letztere lag nach Angaben des Instituts MB Research 2020 bei 84,5, d.h. der bundesdeutsche Einzelhandel bindet nur 84,5 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in Deutschland. Die so ermittelten „Zentralitätskennziffern“ lagen für 2020 in Deutschland entsprechend um ca. 18,4% über der hier verwendeten „Kaufkraftbindungsquote“.

Ein Grundzentrum hat die Aufgabe, die Bevölkerung in seinem Nahbereich vorrangig mit Waren des periodischen Bedarfs zu versorgen. Dies sind insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Die Versorgung mit darüber hinausgehenden Waren des aperiodischen Bedarfs ist hingegen vorrangige Aufgabe der Mittelzentren. Dies sind insbesondere Bekleidung und Schuhe, Haushaltswaren, Heimtextilien, ferner Hartwaren wie Möbel, Einrichtungsgegenstände, Elektro, Foto, Uhren, Schmuck, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Sportartikel, Spielwaren und Hobbyartikel sowie Garten- und baumarktrelevante Artikel.

isoplan-Marktforschung hat in zahlreichen Einzelhandelsuntersuchungen in Südwestdeutschland in der Vergangenheit Kaufkraftbindungsquoten für alle Warengruppen für Nahbereiche von Grundzentren gemäß der o.g. Definition berechnet. Basis waren z.T. eigene Erhebungen, z.T. veröffentlichte Kaufkraft- und Umsatzangaben anderer Institute (gfk Nürnberg; MB-Research). Bei durchschnittlichen Grundzentren mit einer funktionierenden Einzelhandelsausstattung ohne überdimensionierte Einkaufszentren o.ä. lag die Kaufkraftbindungsquote für Waren des periodischen Bedarfs (Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege) im Schnitt in der Größenordnung von rund 70%.

Das Einzelhandelsangebot in Vinningen und seinem Nahbereich ist - auch nach der Eröffnung des Edeka-Marktes in Kröppen - begrenzt. Entsprechend gering ist derzeit die Kaufkraftbindungsquote.

Für die Gemeinde Vinningen wurde die Kaufkraftbindungsquote für Waren des periodischen Bedarfs auf 11,1 % geschätzt (8,4 % für Nahrungs- und Genussmittel und 24,9 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege).

Unter Einbeziehung der Umsätze des neuen Edeka-Marktes in Kröppen und der anderen Geschäfte im Nahbereich kann die Kaufkraftbindungsquote im Nahbereich von Vinningen für Waren des periodischen Bedarfs auf 23,6 % geschätzt werden (Nahrungs- und Genussmittel: 23,2 %, Waren der Gesundheits- und Körperpflege: 25,8 %, siehe Tabelle 9). Sie liegt damit sehr weit unter den Durchschnittswerten anderer, gut ausgestatteter Grundzentren.

Diese Werte belegen eindrücklich, dass die Gemeinde Vinningen ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag derzeit noch nicht einmal im Ansatz nachkommt.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung in der Gemeinde Vinningen

Warengruppe	Verkaufs- flächen (m²)	POS- Umsatz** (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Saldo: Kaufkraft- Abfluss (Mio. €)	Kaufkraft- bindungs- quote
1. Nahrungs- und Genussmittel	109	0,35	4,21	-3,85	8,4%
2. Gesundheits- und Körperpflege*	21	0,20	0,82	-0,61	24,9%
Summe periodischer Bedarf	129	0,56	5,02	-4,47	11,1%
3. Bekleidung, Schuhe, Baby-, Kinderartikel	20	0,04	0,87	-0,83	4,6%
4. Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK	70	0,10	1,03	-0,94	9,2%
5. Technik**	20	0,06	0,98	-0,92	6,1%
6. sonstiger persönlicher Bedarf	50	0,09	0,86	-0,77	9,9%
7. Baumarktspezifisches Sortiment	31	0,08	1,09	-1,01	7,1%
Summe aperiodischer Bedarf	191	0,36	4,84	-4,48	7,4%
Gesamt	320	0,91	9,86	-8,94	9,3%

Tabelle 9: Kaufkraftbindung im Nahbereich der Gemeinde Vinningen

Warengruppe	Verkaufs- flächen (m²)	POS- Umsatz (Mio. €)**	Kaufkraft (Mio. €)	Saldo: Kaufkraft- Abfluss (Mio. €)	Kaufkraft- bindungs- quote
1. Nahrungs- und Genussmittel	917	3,83	16,53	-12,70	23,2%
2. Gesundheits- und Körperpflege*	155	0,82	3,19	-2,37	25,8%
Summe periodischer Bedarf	1.073	4,65	19,72	-15,07	23,6%
3. Bekleidung, Schuhe, Baby-, Kinderartikel	36	0,11	3,40	-3,29	3,3%
4. Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK	86	0,17	3,76	-3,59	4,4%
5. Technik*	20	0,06	3,85	-3,79	1,6%
6. sonstiger persönlicher Bedarf	74	0,19	3,42	-3,23	5,6%
7. Baumarktspezifisches Sortiment	32	0,08	4,42	-4,34	1,8%
Summe aperiodischer Bedarf	248	0,61	18,85	-18,24	3,2%
Gesamt	1.320	5,26	38,57	-33,31	13,6%

* bei Apotheken nur nicht verschreibungspflichtige/nicht apothekenpflichtige Waren.

**Technikwarengruppen: Elektro, Elektronik, Telekommunikation, Foto, Optik.

Quellen: Verkaufsflächen: Begehung isoplan-Marktforschung, Umsätze: Schätzung isoplan-Marktforschung, Kaufkraft: GfK Nürnberg. Verkaufsflächen und Umsätze von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurden auf die entsprechenden Warengruppen aufgeteilt. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

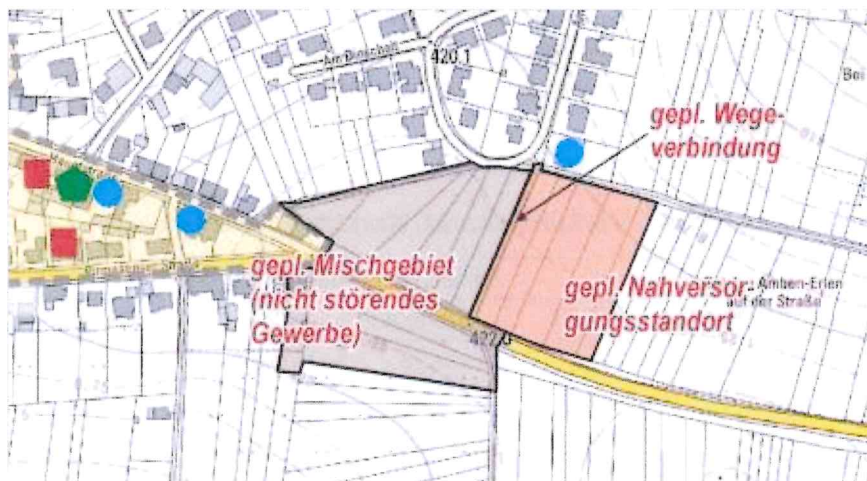
2 Die Vorhaben

2.1 Beschreibung der Vorhaben

Die Firma **Lidl** beabsichtigt, am Ostrand des Siedlungskörpers der Gemeinde Vinningen östlich des geplanten Mischgebiets „Oberhalb am Dinschelt“ einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Im der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vinningen vom 30.06.2021 wird der Vorhabenstandort in Vinningen in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden als „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen. Damit dokumentiert die Gemeinde Vinningen ihren Planungswillen bezüglich der Sicherung der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Grundzentrums Vinningen.¹⁸ Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich schließt sich eine haufendorfartige Wohnbebauung an. Die folgende Abbildung zeigt den geplanten Standort.

Abbildung 3: Geplanter Nahversorgungsstandort für den Lidl-Lebensmitteldiscounters in Vinningen



Quelle: isoplan-Erhebung 06/2021. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Die Gemeinde Vinningen plant parallel die Ansiedlung einer **Bäckerei** mit Café auf dem unmittelbar neben dem für die Lidl-Filiale geplanten Standort gelegenen Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden in der Auswirkungsanalyse die **kumulierten Auswirkungen beider Vorhaben** ermittelt.

¹⁸ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde Vinningen, Fortschreibung 2021, Saarbrücken, 30. Juni 2021, S. 34ff.

2.2 Zu erwartender Jahresumsatz

Umsatzerwartung, Schätzung anhand der Marktanteilmethode

Das Einzugsgebiet kann in drei Zonen gegliedert werden (siehe Kap. 1.5). Für Zone 1 (Gemeinde Vinningen) wird aufgrund nahezu völlig fehlender Wettbewerber von einem Marktanteil von 40 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 12,5 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege ausgegangen.

In Zone 2 (restliche Gemeinden des Nahbereichs) ist der einzige größere Wettbewerber der Edeka-Markt in Kröppen. Dort wird von einem Marktanteil des Vorhabenmarktes von 30 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 7,5 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege ausgegangen.

Zone 3 umfasst neben der Stadt Pirmasens die Gemeinden Lemberg, Kleinsteinhausen, Großsteinhausen und Riedelberg in Deutschland sowie Walschbronn, Waldhouse, Liederschiedt, Bousseviller, Breidenbach und Rolbing in Frankreich. Aus Zone 3 wird aufgrund der hohen Wettbewerberzahl in Pirmasens nur von einem sehr geringen Marktanteil des Vorhabenmarktes ausgegangen (2 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 1,5 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege). Umsätze aus einem darüber hinaus gehenden Ferneinzugsgebiet werden nicht angenommen (siehe Kapitel 1.5). Insgesamt ergibt sich aus diesen Annahmen folgendes Umsatzpotenzial für den Vorhabenmarkt:

Tabelle 10: Umsatzerwartung für den Vorhabenmarkt, Marktanteilmethode

Parameter	Waren- gruppe	Zonen des Einzugsgebiets			
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	gesamt
Kaufkraft (Mio. €)	NuG	4,2	12,3	113,3	129,9
	GuK	0,8	2,4	22,3	25,5
	NF II	4,8	14,0	122,9	141,8
	gesamt	9,9	28,7	258,5	297,1
Marktanteil (%)	NuG	40,0%	30,0%	2,0%	5,9%
	GuK	12,5%	7,5%	1,5%	2,4%
	NF II	5,0%	3,0%	0,5%	0,9%
	gesamt	20,6%	15,0%	1,2%	3,2%
Umsatzpotenzial (Mio. €)	NuG	1,7	3,7	2,3	7,6
	GuK	0,1	0,2	0,3	0,6
	NF II	0,2	0,4	0,6	1,3
	gesamt	2,0	4,3	3,2	9,5

Quellen: Einzugsgebiet: Siehe Kap. 1.5; Kaufkraft: GfK Nürnberg 2020; Marktanteil: Schätzung isoplan-Marktforschung, siehe Text; Umsatzpotenzial: Berechnet aus Kaufkraft x Marktanteil. NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege; NF II = alle anderen Nonfood-Waren

Schätzung anhand der zu erwartenden Flächenproduktivität

Der Betreiber hat eine zu erwartende Flächenproduktivität von 4.890 €/m² netto für einen Lidl-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort Vinningen angegeben. Bei einem durchschnittlichen Mehrwertsteuersatz der angebotenen Waren von 10,2 %¹⁹ entspricht dies einer Brutto-Flächenproduktivität von 5.391 €/m². Dieser Wert liegt im Rahmen der in der Literatur als deutschlandweites Mittel für die Flächenproduktivität von Discountern angenommenen Werte. Die BBE Handelsberatung gibt für die mittlere Flächenproduktivität von Lebensmitteldiscountern - unabhängig vom Betreiber - für das Jahr 2019 Spannen von 3.800 bis 5.800 €/m² an.²⁰ Anderen Schätzungen zufolge erreichte die mittlere Flächenproduktivität von Lidl 2019 im Durchschnitt aller Filialen brutto 7.420 € pro m² Verkaufsfläche. Der Vergleich mit anderen Betreibern zeigt die sehr weite Spanne im Lebensmitteldiscountbereich (Norma 3.530 €/m²; Netto: 4.280 €/m²; Penny: 5.170 €/m²; Aldi-Süd: 9.130 €/m², alle Angaben brutto inkl. MWSt.).²¹

Je nach Standort weichen die zu erzielenden Umsätze und damit auch die Flächenproduktivitäten in den Filialen eines Betreibers aufgrund von Unterschieden bei Kaufkraft der Bevölkerung, Kundenfrequenz, Wettbewerbssituation und Einzugsbereich jedoch zum Teil erheblich von den oben angegebenen Durchschnittswerten ab.

Als Worst-Case-Annahme wird für das Vorhaben Lidl in Vinningen von einer zu erzielenden Flächenproduktivität von 100 % der Deutschlandmittels ausgegangen. Folgende Faktoren sprechen dafür, dass für die geplante Lidl-Filiale in Vinningen nicht von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden kann:

- Der Einzugsbereich der geplanten Lidl-Filiale in Vinningen wird sich voraussichtlich vorwiegend über die Gemeinde Vinningen hinaus über die Gemeinden im Nahbereich nach Nordwesten, Westen und Südwesten erstrecken, während er im Nordosten durch die nächsten Wettbewerber in Pirmasens begrenzt wird. Dadurch wird die Kundenfrequenz niedriger als bei vergleichbaren Märkten mit einem vollständigen Einzugsgebiet liegen.

¹⁹ Ergibt sich aufgrund des verringerten Mehrwertsteuersatzes für Lebensmittel. Die Corona-bedingte vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuersätze wurde hier nicht berücksichtigt.

²⁰ Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020

²¹ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31

- Die Kaufkraftkennziffern der Bevölkerung in der Gemeinde Vinningen und in deren Nahbereich liegen mit 98,1% bzw. 94,6% unter dem Bundesmittel.
- Durch den neu eröffneten Edeka-Markt in Kröppen wird ein Teil der potenziellen Kaufkraft für Lebensmittelkäufe aus dem Nahbereich von Vinningen dort abgefangen.

Für Bäckereien wird von der BBE für Deutschland im Jahr 2019 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.000 €/m² angegeben.

Im Worst-Case-Szenario wird aus diesen Gründen von einer Flächenproduktivität von 7.420 €/m² für Lidl und 5.000 € für die Bäckerei ausgegangen. Für das Real-Case-Szenario wurde bei den gleichen Verkaufsflächen mit einer um 10 % niedrigeren Flächenproduktivität (6.680 €/m² bzw. 4.500 €/m²) gerechnet.

Der aus den dargestellten Annahmen errechnete zu erwartender Jahresumsatz des Vorhabenmarktes Lidl liegt im Worst-Case-Szenario mit 8,9 Mio. € geringfügig unter der nach der Marktanteilmethode ermittelten Umsatzerwartung von 9,3 Mio. €. Hinzu kommt ein geschätzter Umsatz der Bäckerei von 0,25 Mio. €. Im Real-Case-Szenario liegen die jeweiligen Umsatzschätzungen 10 % niedriger. Tabelle 11 zeigt die Annahmen der Szenarien und die resultierenden Umsatzschätzungen für die betrachteten Warengruppen. Die Umsatzschätzung des Worst-Case-Szenarios stimmt weitgehend mit der nach der Marktanteilmethode ermittelten Umsatzerwartung überein. Für die weiteren Berechnungen werden die Umsatzschätzungen aus Tabelle 11 verwendet.

Tabelle 11: Umsatzschätzung Vorhaben Lidl Vinningen (Mio. €, brutto)

Szenarien Geschäft	Annahme Flächen- produktivität brutto	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt (brutto)	davon		
				food 80 %	non-food 1 6 %	non-food 2 14 %
				Mio. €	Mio. €	Mio. €
Worst Case						
Lidl	7.420	1.200	8,90	7,12	0,53	1,25
Bäckerei	5.000	50	0,25	0,25	-	-
Real Case						
Lidl	6.680	1.200	8,02	6,41	0,48	1,12
Bäckerei	4.500	50	0,23	0,23	-	-

Quelle: Eigene Berechnung; Annahmen siehe Text. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden. food = Nahrungs- und Genussmittel, non-food I = Waren der Gesundheits- und Körperpflege, non-food II = sonstige Non-Food-Waren.

2.3 Tragfähiger Entwicklungsrahmen

Als tragfähig kann ein Lebensmittelmarkt eingestuft werden, wenn die Kaufkraft der zu versorgenden Mantelbevölkerung für Nahrungs- und Genussmittel über dem zu erwartenden Umsatz des Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt. Das gleiche gilt sinngemäß für Waren der Gesundheits- und Körperpflege, die üblicherweise im Nebensortiment angeboten werden. Als Mantelbevölkerung wird im vorliegenden Fall die Bevölkerung des Nahbereichs von Vinningen angesetzt, die durch das Grundzentrum Vinningen mit Waren des grundzentralen Bedarfs versorgt werden soll.

Die Bevölkerung im Nahbereich von Vinningen verfügte im Jahr 2020 über eine Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von 16,53 Mio. €. Der Bestandseinzelhandel im Nahbereich wird (unter der Annahme einer vollen Etablierung des Edeka-Marktes in Kröppen) einen Jahres-Umsatz von rund 3,83 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielen. Damit verbleibt in dieser Warengruppe ein nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial von rund 12,70 Mio. €.

Der Vorhabenmarkt wird bei einer geplanten Dimensionierung von 1.200 m² unter Worst-Case-Annahmen einen Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rund 7,12 Mio. € erzielen (siehe Tabelle 11). Zusammen mit rund 0,25 Mio. € Umsatz der Bäckerei sind dies rund 58 % der derzeit abfließenden Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich für diese Warengruppe. Für Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird die entsprechend ermittelte Abschöpfungsquote der Vorhaben bei ca. 22 % liegen, und für alle anderen non-food-Warengruppen zusammen bei rund 7 %. Die Vorhaben sind auch bei maximaler Auslegung allein durch einen Teil der Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich von Vinningen tragfähig, die bisher aus dem Nahbereich abfließt. Es ist nicht auf Zuflüsse von Kaufkraft der Bevölkerung aus Nahbereichen anderer Grundzentren angewiesen. Die zu erwartende Umsatz-Umverteilung wird im nächsten Kapitel berechnet.

Tabelle 12: Tragfähigkeit der Vorhaben: Potenzialausschöpfungsgrad

Waren- gruppe*	Kaufkraft im Nahbereich	Bestands- umsatz im Nahbereich **	verbleiben- des Kauf- kraftpoten- zial	Umsatz-er- wartung Vor- haben Lidl + Bäckerei (Worst Case)	Potenzialaus- schöpfungs- grad
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
NuG	16,53	3,83	12,70	7,37	58%
GuK	3,19	0,82	2,37	0,53	22%
NF II	18,85	0,61	18,24	1,25	7%

* NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege, NF II = non-food II (alle anderen Warengruppen). ** inkl. voraussichtlicher Umsatz des Edeka-Marktes in Kröppen. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

3 Auswirkungen auf den bestehenden Handel

3.1 Einwirkungsbereich der Vorhaben

Der Bereich, in dem die Vorhaben auf Wettbewerber einwirken, wird durch die Attraktivität des geplanten Lidl-Marktes im Vergleich zu seinen Wettbewerbern und deren Entfernung vom Vorhabenstandort bestimmt. In die Auswirkungsanalyse wurden alle Lebensmittelgeschäfte und Drogeriemärkte in Deutschland einbezogen, die vom Vorhabenstandort bzw. von den Ortsgemeinden im Nahbereich von Vinningen in maximal 15 Minuten PKW-Fahrzeit zu erreichen sind. In Frankreich wurden Wettbewerber in einem Einwirkungsbereich von 25 Minuten PKW-Fahrzeit einbezogen, da dort die Wettbewerbsdichte wesentlich niedriger ist als in Deutschland.²²

Es wurde davon ausgegangen, dass die Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf weiter entfernte Wettbewerber entfalten werden. Die Begrenzung der Modellrechnung auf diesen Einwirkungsbereich ist eine **konservative Annahme**, da bei einer Einbeziehung einer größeren Zahl von Märkten die rechnerischen Auswirkungen auf jeden einzelnen Markt geringer ausfallen würden. Die ermittelten Umverteilungsquoten sind daher als Obergrenze der wahrscheinlich eintretenden Umsatzverschiebungen zu verstehen.

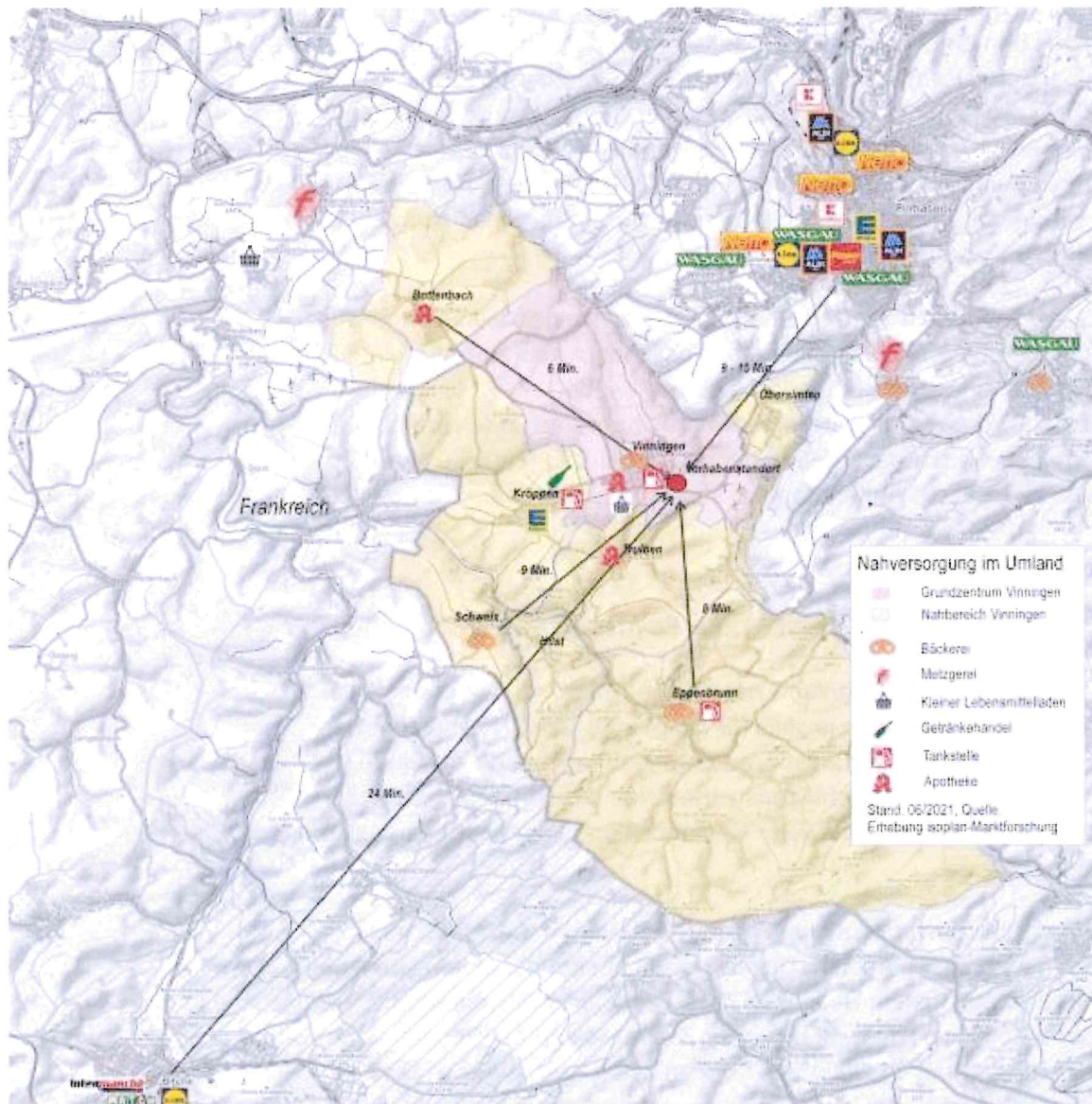
Es gibt zwei Gruppen betroffener Wettbewerber:

- Lebensmitteldiscounter und -Vollsortimenter in Pirmasens, Lemberg und Bitche.
- Kleinflächige Anbieter in den Gemeinden im Nahbereich sowie in Großsteinhausen (Edeka-Markt in Kröppen sowie Bäcker, Metzger, Tankstellenshops, Getränkeshops, Apotheken)

Von den Vorhaben werden 40 Wettbewerber betroffen sein. Diese haben vor Verwirklichung der Vorhaben (Status Quo) zusammen eine Verkaufsfläche von rund 38.500 m², auf der sie einen geschätzten Umsatz von ca. 201 Mio. € erzielen, davon rund 141 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln. Auf die kleinflächigen Wettbewerber entfallen dabei nur 16 % (rund 6.000 m²) der Verkaufsfläche bzw. 28,1 Mio. € des betroffenen Umsatzes.

²² Aufgrund der Geringfügigkeit der Umsätze der Vorhaben mit Non-food-II-Nebensortimenten im Vergleich zu den Bestandsgeschäften im Einwirkungsbereich wurde auf eine Berechnung der Auswirkungen auf andere Geschäfte mit Non-food-Schwerpunkt verzichtet.

Abbildung 4: Potenziell betroffene Märkte im Umfeld der Vorhabenstandorte



Entwurf: isoplan-Marktforschung, Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2021
 Kartengrundlage: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM,
 Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

3.2 Szenarien der Auswirkungsanalyse

In den Berechnungen zur Ermittlung der Auswirkungen der Vorhaben wird von der (konservativen) Annahme ausgegangen, dass in einem gesättigten Markt zusätzliche Verkaufsflächen keine zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft generieren. Der zu erwartende **zusätzliche Umsatz** muss daher vollständig aus einer **Umverteilung im Bestand** gespeist werden. Weiterhin wird von der Worst-Case-Annahme ausgegangen, dass der Anfang 2021 eröffnete Edeka-Markt in Kröppen sich etabliert und sein zu erwartendes Umsatzpotenzial ausschöpft.

Die Auswirkungen der Vorhaben auf den Einzelhandelsbestand wurden in zwei **Szenarien** mit unterschiedlichen **Annahmen** für die Flächenproduktivitäten der geplanten Einzelhandelseinrichtungen berechnet, woraus sich **unterschiedliche zu erwartende Umsätze** der Vorhaben-Geschäfte ergeben (siehe Kapitel 2.2). Tabelle 11 auf Seite 22 fasst die Annahmen der verwendeten Szenarien zusammen.

3.3 Berechnung der Umsatzumverteilung

In den folgenden Abschnitten werden die Auswirkungen in den zwei betrachteten Szenarien jeweils für die gemäß BauGB schützenswerten Ortskerne bzw. zentralen Versorgungsbereiche, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen und sonstige, nicht schützenswerte Bestandsstandorte zusammenfassend dargestellt.

Eine Umsatzumverteilung von bis zu 10 % wird dabei als Schädlichkeitsgrenze angenommen. Diese Grenze basiert auf einem Urteil des OVG Koblenz, das in Bezug auf § 34 Abs. 3 BauGB von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen für zentrenrelevante Sortimente ab einer Umsatzumverteilung von 10% zulasten des bestehenden Einzelhandels ausgeht. Das 10%-Kriterium kann danach grundsätzlich ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde sein.²³

3.3.1 Worst-Case-Szenario

Im Worst-Case-Szenario wird von einer Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lidl-Markt und 50 m² für die daneben geplante Bäckerei ausgegangen. Für die Flächenproduktivitäten der Vorhaben wird von

²³ OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

dem jeweiligen Bundesdurchschnitt ausgegangen (Lidl: 7.420 €/m², Bäckerei: 5.000 €/m², siehe Tabelle 11 auf S. 22).

Unter diesen Annahmen werden die Vorhaben 40 betroffenen Wettbewerbern einen Umsatz von rund 9,2 Mio. € entziehen, das entspricht 4,5 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber.

Die Umsatzumverteilung wird sich auf die verschiedenen Standorte aufgrund unterschiedlicher Sortimentsübereinstimmungen und Entfernungen vom Vorhabenstandort wie folgt auswirken:

Tabelle 13: Umsatzumverteilung, Worst Case-Szenario

Gebietstyp	betroffene Wettbewerber				
	Ge-schäfte	Verkaufs-fläche	Umsatz-vorher*	Umverteilung zu Las-ten der Wettbewerber*	
	Anzahl	m ²	Mio. Euro	Mio. Euro	% vom Um-satz vorher
ZVB Ortskern Vinningen	4	110	0,5	27,9	5,3%
Nahversorgungslage Vinningen	1	20	0,0	2,5	8,4%
Ortskern Kröppen (inkl. Edeka)	3	845	3,7	273,3	7,5%
Ortskerne der OG im Nahbereich	5	155	0,7	16,4	2,4%
ZVBs in Pirmasens	6	8.975	48,3	2.238,4	4,6%
Nahversorgungslage Pirmasens	10	13.530	79,2	4.109,6	5,2%
Sonstige Standorte in Pirmasens	6	7.854	37,2	1.581,4	4,2%
Nahversorgungslage Lemberg	1	1.365	5,9	236,3	4,0%
Nahversorgungslage Bitche	3	5.600	25,6	664,8	2,6%
Ortskern Großsteinhauen	1	50	0,1	3,4	4,5%
Summe betroffene Bereiche	40	38.504	201,3	9.154	4,5%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, OG = Ortsgemeinde

Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Abgrenzung der ZVB in Pirmasens gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens.

Quelle: isoplan-Marktforschung, eigene Erhebungen und Berechnungen 06/2021

Bewertung der Auswirkungen

Den Wettbewerbern in der **Standortgemeinde Vinningen** werden im Worst-Case-Szenario im Schnitt 5,5 % ihres Bestandsumsatzes entzogen werden, sie sind allerdings aufgrund unterschiedlicher Sortimentsübereinstimmungen verschieden stark betroffen. Der prozentual am stärksten betroffene Einzelwettbewerber wird aufgrund der räumlichen Nähe die Bäckerei in der Hauptstraße sein, für die rechnerisch 9,8 % Umsatzumverteilung ermittelt wurden. Dabei sind mög-

liche positive Kuppelleffekte, die der Kundenmagnet Lidl für diese Bäckerei auslösen könnte, allerdings nicht berücksichtigt worden, so dass die Umsatzumverteilung tatsächlich geringer ausfallen könnte. Absolut macht die Umverteilung von diesem Wettbewerber nur 0,2 % des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabenmarktes aus.

Mit fast 87 % wird der größte Teil der Umverteilung 22 Wettbewerber im Mittelzentrum **Pirmasens** betreffen. Dies ist verständlich, da dort alle großen Lebensmittelanbieter vertreten sind und die Kaufkraft der Bevölkerung aus Vinningen und dessen Nachbargemeinden wegen des völligen Fehlens von Lebensmittelmärkten bisher fast ausschließlich nach Pirmasens geflossen ist. Im Schnitt wird im Worst-Case-Szenario den betroffenen Wettbewerbern in Pirmasens rund 4,8 % ihres Umsatzes entzogen werden.

Sechs Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen von Pirmasens sind mit durchschnittlich 4,6 % Umsatzeinbuße betroffen, und 10 Wettbewerber in gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens schützenswerten Nahversorgungslagen werden durchschnittlich 5,2 % Umsatzeinbuße hinnehmen müssen. 6 Wettbewerber in sonstigen, nicht schützenswerten Lagen von Pirmasens werden durchschnittlich 4,2 % ihres Umsatzes abgeben.

Aufgrund der relativen räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung ist die Aldi-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Kirchberg (Simter Straße) mit gut 9,8 % Umsatzumverteilung rechnerisch am stärksten betroffen. Aufgrund seiner Wettbewerbsstärke ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Aldi-Filiale die Ansiedlung eines systemgleichen Wettbewerbers in dem benachbarten Grundzentrum Vinningen überstehen wird. Eine Betriebschließung ist höchst unwahrscheinlich. Zudem ist nicht der Schutz von Einzelwettbewerbern, sondern der Erhalt der Funktionsfähigkeit der gesamten Versorgungsbereiche Ziel der landesplanerischen Festlegungen.

Der Wasgau-Markt im **Grundzentrum Lemberg** wird mit 4,0 % Umsatzumverteilung mäßig betroffen sein. Diese Auswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

Der Vorhabenmarkt wird für die Bevölkerung einiger französischer Gemeinden in Grenznähe, für die bisher **Bitche (Frankreich)** der nächste Einkaufsort war, zu einer ernstzunehmenden Alternative werden. Drei Wettbewerber in Bitche werden aufgrund ihrer größeren Entfernung mit durchschnittlich 2,6 % Umsatzeinbuße nur gering betroffen sein, am stärksten der Lidl-Markt in Bitche mit (unschädlichen) 5,9 %.

Auch wenn nicht-zentrale Orte nicht Schutzgegenstand von Z 60 des LEP IV sind, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für die **Orts-gemeinden im Nahbereich** von Vinningen die 10%-Schwelle der

Umsatzumverteilung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Vinningen in keinem Fall überschritten wird. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass selbst unter Worst-Case-Annahmen den Wettbewerbern im Ortskern von Kröppen im Schnitt 7,5 % ihres Umsatzes entzogen werden. Der Edeka-Markt in Kröppen ist mit 7,6 % Umsatzumverteilung betroffen. Aus den anderen Ortsgemeinden beträgt die Umsatzumlenkung im Mittel sogar nur 2,4 % des Bestandsumsatzes.

Die schützenswerten Wettbewerber (2 Bäcker, 1 Tankstellenshop, 2 Apotheken) in den Ortskernen der anderen **Ortsgemeinden im Nahbereich** des Grundzentrums Vinningen (Eppenbrunn, Schweix, Trulben, Bottenbach) werden durch die Vorhaben durchschnittlich 2,7 % ihres Umsatzes einbüßen, im Einzelfall bis zu 6,1 %. Diese Umverteilung liegt im unschädlichen Bereich und macht absolut nur 0,2 % der gesamten Umverteilung aus.

Ein kleiner Lebensmittelladen in **Großsteinhausen** (das nicht im Nahbereich von Vinningen liegt) wird mit 5,3 % Umsatzumverteilung betroffen sein.

Schutzgut sind nicht die Einzelwettbewerber, sondern die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche in den betroffenen zentralen Orten und damit die zentralörtliche Ordnung. Diese ist selbst unter Worst-Case-Annahmen in keinem Fall gefährdet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorhaben selbst unter den Annahmen des Worst-Case-Szenarios in keinem Fall zu einer Überschreitung der Schädlichkeitsgrenze von 10 % Umsatzumverteilung führen werden.

Auch wenn nicht-zentrale Orte nicht Schutzgegenstand von Z 60 des LEP IV sind, wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass weder für die jeweiligen **Ortsgemeinden im Nahbereich** von Vinningen im Schnitt noch für dort ansässige Einzelwettbewerber die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung durch die geplante Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes und der Bäckerei in Vinningen überschritten wird.

3.3.2 Real-Case-Szenario

Das Real-Case-Szenario geht von 10 % geringeren Flächenproduktivitäten der Vorhabengeschäfte aus (Lidl: 6.680 €/m², Bäckerei: 4.500 €/m²). Es wird ein Brutto-Umsatz von 8,02 Mio. € (Lidl) bzw. 0,25 Mio. € (Bäckerei) erwartet (siehe Tabelle 11 auf S. 22).

Unter diesen Annahmen werden die Vorhaben den 40 betroffenen Wettbewerbern einen Umsatz von rund 8,2 Mio. € entziehen, das entspricht 4,1 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber.

Die Umsatzumverteilung wird sich auf die verschiedenen Standorte aufgrund unterschiedlicher Sortimentsübereinstimmungen und Entfernungen vom Vorhabenstandort wie folgt auswirken:

Tabelle 14: Umsatzumverteilung, Real-Case-Szenario

Gebietstyp	betroffene Wettbewerber				
	Ge-schäfte	Verkaufs-fläche	Umsatz vorher*	Umverteilung zu Las-ten der Wettbewerber*	
	Anzahl	m²	Mio. Euro	Mio. Euro	% vom Um-satz vorher
ZVB Ortskern Vinningen	4	110	0,5	25,2	4,8%
Nahversorgungslage Vinningen	1	20	0,0	2,3	7,6%
Ortskern Kröppen (inkl. Edeka)	3	845	3,7	246,0	6,7%
Ortskerne der OG im Nahbereich	5	155	0,7	14,7	2,1%
ZVBs in Pirmasens	6	8.975	48,3	2.015,2	4,2%
Nahversorgungslage Pirmasens	10	13.530	79,2	3.699,8	4,7%
Sonstige Standorte in Pirmasens	6	7.854	37,2	1.423,7	3,8%
Nahversorgungslage Lemberg	1	1.365	5,9	212,8	3,6%
Nahversorgungslage Bitche	3	5.600	25,6	598,3	2,3%
Ortskern Großsteinhauen	1	50	0,1	3,0	4,0%
Summe betroffene Bereiche	40	38.504	201,3	8.241	4,1%

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, OG = Ortsgemeinde

Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Abgrenzung der ZVB in Pirmasens gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens.

Quelle: isoplan-Marktforschung, eigene Erhebungen und Berechnungen 06/2021

Bewertung der Auswirkungen

Den Wettbewerbern in der **Standortgemeinde Vinningen** werden im Real-Case-Szenario (Variante a) im Schnitt 4,1 % ihres Bestandsumsatzes entzogen werden. Die Auswirkungen bleiben für alle Wettbewerber zum Teil deutlich unter der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

Der größte Teil der Umverteilung betrifft die 22 Wettbewerber aus der **Stadt Pirmasens**. Im Schnitt wird diesen im Real-Case-Szenario 4,3 % ihres Umsatzes entzogen werden. Sechs Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens sind mit durchschnittlich 4,2 % Umsatzeinbuße be-

troffen. 10 Wettbewerber in Nahversorgungslagen werden durchschnittlich 4,7 % Umsatzeinbuße erfahren. 6 Wettbewerber in sonstigen, nicht schützenswerten Lagen von Pirmasens werden durchschnittlich 3,8 % ihres Umsatzes abgeben. Die höchsten Auswirkungen betreffen die Aldi-Filiale in der Simter Straße, sie sind mit 8,0 % Umsatzumverteilung aber im unschädlichen Bereich. Alle anderen Wettbewerber in Pirmasens sind weniger stark betroffen. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen von Pirmasens ist durch diese Auswirkungen nicht gefährdet.

Unter den Annahmen des Real-Case-Szenarios werden die Wettbewerber in der benachbarten Ortsgemeinde **Kröppen** durchschnittlich mit 6,7 % Umsatzumverteilung betroffen sein. Dem Edeka-Markt in Kröppen werden unter den realistischen Annahmen des Szenarios rechnerisch rund 6,8 % seines voraussichtlichen Jahresumsatzes entzogen werden. Bei den anderen Wettbewerbern in Kröppen liegt die Umsatzumverteilung mit 2,1 % bzw. 3,9 % deutlich niedriger und damit ebenfalls im unschädlichen Bereich.

Die schützenswerten Wettbewerber (2 Bäcker, 1 Tankstellenshop, 2 Apotheken) in den Ortskernen der **anderen Ortsgemeinden** im Nahbereich des Grundzentrums Vinningen (Bottenbach, Eppenbrunn, Schweix, Trulben) werden im Real-Case-Szenario durch die Vorhaben durchschnittlich 2,1 % ihres Umsatzes einbüßen, im Einzelfall bis zu 5,3 %. Diese Umverteilung liegt im unschädlichen Bereich und macht absolut nur 0,2 % der gesamten Umverteilung aus.

Die einzigen weiteren betroffenen Wettbewerber in Deutschland sind ein Wasgau-Markt im Grundzentrum **Lemberg** mit 3,6 % Umsatzumverteilung und ein kleiner Lebensmittelladen in der nicht zentralen Ortsgemeinde **Großsteinhausen** mit 4,0 % Umsatzumverteilung. Diese Auswirkungen sind sehr weit unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

Der Vorhabenmarkt wird für die Bevölkerung einiger französischer Gemeinden in Grenznähe, für die bisher **Bitche (Frankreich)** der nächste Einkaufsort war, zu einer ernstzunehmenden Alternative werden. Drei Wettbewerber in Bitche werden aufgrund ihrer größeren Entfernung mit durchschnittlich 2,3 % Umsatzeinbuße nur gering betroffen sein, am stärksten der Lidl-Markt in Bitche mit (unschädlichen) 5,3 %.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorhaben unter den realistischen Annahmen des Real-Case-Szenarios bei keinem Wettbewerber zu Überschreitungen der Schädlichkeitsgrenze von 10 % Umsatzumverteilung führen werden. **Insgesamt wird die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche unter den Real-Case-Annahmen nicht gefährdet.**

4 Bewertung der Auswirkungen gemäß LEP IV

Als Bewertungsgrundlage für die Schädlichkeit der Vorhaben wurde die zu erwartende kumulierte **Umsatzumverteilung** durch die Vorhaben zu Lasten der Wettbewerber im untersuchten Einwirkungsbereich gemäß Abbildung 4 herangezogen. Die zu erwartende Umsatzumverteilung wurde mit Hilfe des in Kapitel 5 erläuterten gravitationsbasierten Modells in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen berechnet.

Die Kriterien für die Analyse der Schädlichkeit von Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens basieren auf Aussagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zur Schutzwürdigkeit bestimmter Versorgungsfunktionen. Schützenswert nach § 34 (3) BauGB sind Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB). Darüber hinaus ist eine wohnortnahe Grundversorgung z. B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO als schützenswert anzusehen. Zur Auslegung der entsprechenden Paragraphen gibt es eine Fülle von Gerichtsurteilen.

So geht das OVG Koblenz in Bezug auf § 34 Abs. 3 BauGB von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen für zentrenrelevante Sortimente ab einer Umsatzumverteilung von 10% zulasten des bestehenden Einzelhandels aus. Das 10%-Kriterium kann danach grundsätzlich ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde sein.²⁴

Als schädlich sind Auswirkungen der Vorhaben dementsprechend zu bewerten, wenn sie

- a) die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnortnahen Grundversorgung der Standortgemeinde gefährden, oder
- b) die zentralörtliche Funktionsfähigkeit oder die wohnortnahe Grundversorgung in Nachbargemeinden gefährden.

Märkte, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder wohnortnaher Grundversorgungsstandorte angesiedelt haben, besitzen keine besondere Schutzwürdigkeit, es sei denn, sie spielen eine entscheidende Rolle für die zentralörtliche Funktionsfähigkeit oder die wohnortnahe Grundversorgung der Standortgemeinde.

²⁴ OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

4.1 Zentralitätsgebot (Ziel 57)

Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Weiterhin verlangt Ziel 57, dass die Ansiedlung an **einem integrierten Standort** stattfindet und **keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte** zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.²⁵

Der Vorhabenstandort liegt in der Gemeinde Vinningen, der die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet ist.

Die Gemeinde Vinningen hat ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinden in ihrem Nahbereich erarbeiten lassen, das insbesondere das Ziel der Sicherung der grundzentralen Versorgung durch das Grundzentrum Vinningen verfolgt. Hierzu weist sie einen Nahversorgungsstandort aus, an dem ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll.

Das geplante Vorhaben wird die bislang nahezu völlig fehlende grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Vinningen als Grundzentrum für die Bevölkerung der Vinningen zugeordneten Ortsgemeinden im westlichen Teil der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land mit Waren des periodischen Bedarfs entscheidend stärken.

Mit einer Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von 8,4% auf Gemeindeebene und 23,2 % im gesamten Nahbereich (unter Berücksichtigung des Umsatzes des 2021 neu eröffneten kleinflächigen Edeka-Marktes in Kröppen) erfüllt die Gemeinde Vinningen ihre Versorgungsaufgabe als Grundzentrum für die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs nicht. Per Saldo fließen unter diesen Annahmen 12,7 Mio. € der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel aus dem Nahbereich von Vinningen in benachbarte Kommunen (siehe Kapitel 1.6.3, Tabelle 8 und Tabelle 9).

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers Lidl soll dieses Defizit behoben werden. Bei dem geplanten Lidl-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege als Nebensortiment. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Nebensortiment aus Non-Food-II-Waren, vor allem Haushaltswaren und sonstige häufig benötigte Non-Food-Waren.

²⁵ siehe LEP IV, a.a.O., S. 97

Der Vorhabenstandort liegt in dem von der Gemeinde Vinningen in Abstimmung mit der SGD Süd und der Regionalplanung im Einzelhandelskonzept von 2021 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort östlich des Ortskerns von Vinningen. Weitere Aussagen zur Lage des Standortes siehe folgendes Kapitel.

In Kapitel 3.3 wurde nachgewiesen, dass die Vorhaben keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte haben werden (Details siehe Kap. 0).

Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden - bis auf die nicht zentrale Lage - durch die Vorhaben eingehalten.

4.2 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist gemäß Ziel 58 des LEP IV nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vinningen wurde ein Zentraler Versorgungsbereich im Ortskern der Gemeinde anhand der vorgefundenen zentralörtlichen Nutzungen abgegrenzt. In diesem Bereich ist aufgrund der dichten Bebauung kein Grundstück mit einer ausreichenden Größe für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorhanden. Angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich wurde deshalb ein Nahversorgungsbereich ausgewiesen, in dem der Lebensmittel-Nahversorger angesiedelt werden soll (siehe Abbildung 1 auf Seite 3).

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist für den Nahversorgungsbereich östlich des Ortskerns der Gemeinde Vinningen vorgesehen. Die Gemeinde hat einen Antrag auf Zielabweichung für den vorgesehenen Nahversorgungsstandort gestellt.

4.3 Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)

Ziel 60 des LEP IV besagt, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde (in diesem Fall Vinningen) noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Benachbarte zentrale Orte sind im vorliegenden Fall das Grundzentrum Lemberg und das Mittelzentrum Pirmasens.

Als Maßstab für ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird das vom OVG Koblenz in Bezug auf § 34 Abs. 3 BauGB vertretene 10%-Kriterium angewendet.²⁶ Danach wird bei einem zentrenrelevanten Sortiment von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen bei einem Wert von 10% Umsatzumverteilung zulasten des bestehenden Einzelhandels ausgegangen. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Bestandes in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der benachbarten Städte und Gemeinden wird demnach als zumutbar angesehen.

Der zu erwartende Umsatz des geplanten Lidl-Marktes in Vinningen und der daneben geplanten Bäckerei wird im Worst Case-Szenario zusammen auf 9,2 Mio. € und im Real-Case-Szenario auf 8,2 Mio. € geschätzt. Die Ansiedlung des Marktes wird zu einer Umsatzumverteilung von den Bestandsgeschäften zum Vorhabenmarkt führen.

In Kapitel 3.3 wurde anhand eines gravitationsbasierten Rechenmodells gezeigt, dass unter Worst-Case-Annahmen durch das geplante Vorhaben rund 0,03 Mio. € oder 6,5 % des Umsatzes der betroffenen Wettbewerber aus dem zentralen Versorgungsbereich von **Vinningen** umverteilt werden. Ein weiterer kleiner Wettbewerber (Weinverkauf) ist mit rund 8,4 % Umsatzumverteilung betroffen. Weitere schützenswerte Nahversorgungsstandorte in der Standortgemeinde sind nicht betroffen.

Weiter kommt die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass im Worst Case mit fast 87 % der größte Teil der Umverteilung 22 Wettbewerber im Mittelzentrum **Pirmasens** betreffen wird. Dies ist verständlich, da dort alle großen Lebensmittelanbieter vertreten sind und die Kaufkraft der Bevölkerung aus Vinningen und dessen Nachbargemeinden wegen deren weit unterdurchschnittlicher Ausstattung mit Lebensmittelmärkten bisher fast ausschließlich nach Pirmasens geflossen ist. Im Schnitt wird im Worst-Case-Szenario den betroffenen

²⁶ OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76, siehe auch Kapitel 3.3

Wettbewerbern in Pirmasens 4,8 % ihres Umsatzes entzogen werden.

Sechs Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen von Pirmasens sind mit durchschnittlich 4,6 % Umsatzeinbuße betroffen, und zehn Wettbewerber in gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens schützenswerten Nahversorgungslagen werden durchschnittlich 5,2 % Umsatzeinbuße hinnehmen müssen. 6 Wettbewerber in sonstigen, nicht schützenswerten Lagen von Pirmasens werden durchschnittlich 4,2 % ihres Umsatzes abgeben.

Aufgrund der relativen räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung ist die Aldi-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Kirchberg (Simter Straße) mit 8,9 % Umsatzumverteilung rechnerisch am stärksten betroffen. Aufgrund seiner Wettbewerbsstärke ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Aldi-Filiale die Ansiedlung eines systemgleichen Wettbewerbers in dem benachbarten Grundzentrum Vinningen überstehen wird. Eine Betriebsschließung ist höchst unwahrscheinlich. Zudem ist nicht der Schutz von Einzelwettbewerbern, sondern der Erhalt der Funktionsfähigkeit der gesamten Versorgungsbereiche Ziel der landesplanerischen Festlegungen.

Der Wasgau-Markt im **Grundzentrum Lemberg** wird mit 4,0 % Umsatzumverteilung mäßig betroffen sein. Drei Wettbewerber in **Bitche** (Frankreich) werden durchschnittlich 2,6 % ihres Umsatzes abgeben müssen. Diese Auswirkungen liegen weit unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

Auch wenn nicht-zentrale Orte nicht Schutzgegenstand von Z 60 des LEP IV sind, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für keine der **Ortsgemeinden im Nahbereich** von Vinningen die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung durch die Vorhaben in Vinningen überschritten wird. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass unter Worst-Case-Annahmen den Wettbewerbern in Kröppen im Schnitt 7,5 % ihres Umsatzes entzogen werden. Der Edeka-Markt in Kröppen ist mit 7,6 % Umsatzumverteilung betroffen. Aus den anderen Ortsgemeinden beträgt die Umsatzumlenkung im Mittel 2,4 % des Bestandsumsatzes.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorhaben selbst unter den Annahmen des Worst-Case-Szenarios bei keinem Einzelwettbewerber zu Überschreitungen der Schädlichkeitsgrenze von 10 % Umsatzumverteilung führen werden. Schutzgut ist nicht der Einzelwettbewerber, sondern die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche in den betroffenen zentralen Orten und damit die zentralörtliche Ordnung.

Selbst unter den Worst-Case-Annahmen ist die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der betroffenen Nachbargemeinden nicht gefährdet.

Es ist höchst unwahrscheinlich, dass der Vorhabenmarkt an einem peripheren Standort wie Vinningen die vergleichsweise hohe Umsatzannahme des Worst-Case-Szenarios erzielen wird.

Aus gutachterlicher Sicht werden die Varianten des Real-Case-Szenarios für die wahrscheinlichsten Szenarien gehalten. Unter deren Annahmen liegen die Auswirkungen für alle betroffenen Wettbewerber überwiegend deutlich unter der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

4.4 Agglomerationsverbot (Ziel 61)

In der Begründung zu Ziel 61 des LEP IV heißt es:

„Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine sukzessive Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht ganzheitlich im Sinne von Einkaufszentren geplant sind, sind durch die Bauleitplanung für betroffene Einzelhandelsstandorte Obergrenzen für die Verkaufsflächen festzusetzen.“²⁷

Die geplanten Vorhaben in Vinningen umfassen einen Lebensmittel-discounter (Lidl) mit 1.200 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei mit Café mit 50 m² Verkaufsfläche. Die Ansiedlung dieser zwei Einzelhandelseinrichtungen am Ostrand des Ortskerns dient der Erfüllung der grundzentralen Aufgabe der Gemeinde Vinningen und ist deshalb zu befürworten.

Die untersuchten Vorhaben (Lidl und Bäckerei) haben nicht den Charakter eines Einkaufszentrums. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen an den betreffenden Standorten ist - abgesehen von untergeordneten Verkaufsflächen von etwaigen Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) - von der Gemeinde nicht geplant. Die Gemeinde wird durch die Bauleitplanung für betroffene Einzelhandelsstandorte (Nahversorgungsstandort und Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“) Obergrenzen für die Verkaufsflächen festsetzen. Das Agglomerationsverbot wird damit eingehalten.

²⁷ LEP IV, a.a.O., S. 99

4.5 Gutachterliches Fazit

Seit der Schließung des örtlichen Lebensmittelladens kommt das Grundzentrum Vinningen seiner grundzentralen Versorgungsaufgabe nicht mehr nach. Das minimale Angebot von einer Bäckerei, einem kleinen Hofladen, einem Tankstellenshop und einer Apotheke ist hierfür völlig unzureichend. Die Vorhaben sind ein entscheidender Baustein für den Aufbau einer zeitgemäßen grundzentralen Versorgung in der Gemeinde Vinningen für die Bevölkerung von Vinningen und der Ortsgemeinden im Nahbereich von Vinningen.

Die Gemeinde Vinningen strebt zum Abbau dieses Defizits die Ansiedlung eines Lidl-Marktes im Nahversorgungsbereich östlich des Ortskerns und einer Bäckerei im Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“ an. Die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben für großflächigen Einzelhandel durch die Vorhaben wurde in dem vorliegenden Gutachten überprüft. Die Auswirkungen der Vorhaben wurden in zwei Szenarien berechnet.

Durch die Vorhaben wird - selbst unter Worst-Case-Annahmen - die zentralörtliche Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche von Vinningen und den anderen Ortsgemeinden des grundzentralen Einzugsbereichs von Vinningen nicht unzulässig geschädigt. Schädliche Auswirkungen auf andere Gemeinden und Stadtteile können ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch die Auswirkungen auf Einzelwettbewerber bleiben in jedem Fall unterhalb der Schädlichkeitsgrenze von 10 %.

Der vorgesehene Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes hält das Integrationsgebot nicht ein. Die Gemeinde hat einen Antrag auf Zielabweichung gestellt.

Angesichts der gravierenden Unterversorgung der Ortsgemeinden im Nahbereich von Vinningen mit Waren des grundzentralen Bedarfs sowie des Vorhandenseins von hinreichend Kaufkraftpotenzial wird eine Umsetzung der Vorhaben wie geplant aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

Saarbrücken, 01.07.2021

Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR

5 Anhang: Methodische Vorgehensweise

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst die Gemeinde Vinningen, die übrigen Gemeinden im grundzentralen Einzugsgebiet der Gemeinde Vinningen (= Nahbereich), die angrenzenden deutschen Nachbargemeinden in einem Radius von etwa 15 Minuten PKW-Fahrzeit sowie die nächsten Wettbewerber in Frankreich in bis zu 25 Minuten PKW-Fahrzeit.

Zur **Analyse der Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich nach relevanten Warengruppen²⁸ und Einwohnerzahlen nach Gemeinden²⁹ herangezogen.

Als potenzielle **Wettbewerber**, auf die die Vorhaben Auswirkungen haben können, wurden alle Lebensmittelgeschäfte und Apotheken im Nahbereich von Vinningen sowie alle Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab 400 m² in den Nachbarstädten und -gemeinden durch isoplan im Sommer 2020 nach Verkaufsflächen und angebotenen Warengruppen erhoben. Die Erhebung wurde im Juni 2021 aktualisiert. Außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Wettbewerber wurden im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise ausgeschlossen. Die Umsätze der erhobenen Wettbewerber wurden anhand der erhobenen Verkaufsflächen, einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse und aktueller Sekundärdaten zu durchschnittlichen branchenüblichen Flächenproduktivitäten nach Branchen und Geschäftstypen³⁰ abgeschätzt.

Zur **Beschreibung der Vorhaben** wurden Angaben zur geplanten Verkaufsflächengröße verwendet und für Lidl die Sortimentsstruktur von vergleichbaren, existierenden Filialen angesetzt. Der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes wurde anhand von zwei Modellen abgeschätzt. Zum einen wurde der erzielbare Umsatz in drei Zonen des Einzugsgebiets anhand der Marktanteilmethode abgeschätzt. Dabei wurden Lage, Art und Größe der Bestandswettbewerber, die Verteilung der Bevölkerung sowie die Verkehrserschließung des Bereichs berücksichtigt. Eine zweite Schätzung des zu erwartenden Umsatzes des Lidl-Marktes basiert auf einer Abschätzung der zu erwartenden Flächenproduktivität anhand vergleichbarer existierender Märkte und der Verkaufsfläche des Vorhabenmarktes (Details siehe Kap. 2.2).

²⁸ Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2020

²⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 12/2019

³⁰ Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020, sowie Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31 und eigene Recherchen

Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Zur Ermittlung der **Auswirkungen der Vorhaben** auf Wettbewerber wurde von der konservativen Annahme ausgegangen, dass die Vorhaben keine zusätzliche Kaufkraft generieren werden, sondern ausschließlich zu einer Umverteilung der Kaufkraft zwischen den Wettbewerbern im Einzugsbereich der Vorhaben führen werden.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung durch jedes der beiden Vorhaben in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem jeweiligen Vorhaben und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort vorausberechnet. Die Umsatzumverteilung ΔU_i vom Wettbewerber i in das jeweilige Vorhaben wurde nach folgender Formel berechnet:

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

mit

- ΔU_i = Umsatzumverteilung vom Wettbewerber i in das Vorhaben
- U_i = Umsatz des Wettbewerbers i
- $g_{s\ddot{u}i}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem jeweiligen Vorhaben und dem Wettbewerber i in %
- ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabens
- d_i = Distanzwiderstand zwischen Vorhabenstandort und Geschäft i , gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit
- α = 1 min (Mindestfahrzeit)
- λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Die Auswirkungen beider Vorhaben wurden zunächst einzeln berechnet und anschließend kumuliert.

Der Grad der Übereinstimmung der Sortimente des Vorhabenmarktes Lidl mit denen der Wettbewerber wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch folgende Faktoren abgebildet:

Tabelle 15: Grad der Sortimentsübereinstimmung von Wettbewerbern mit den Vorhaben-Geschäften

Wettbewerber	Sortimentsübereinstimmung*	
	Lidl	Bäckerei
Lidl	100 %	10 %
andere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto, Norma, Penny)	90 %	10 %
Lebensmittelvollsortimenter (Wasgau, Edeka, nah und gut, CAP, REWE u.ä.)	50 %	10 %
Bäcker	50 %	10 %
Metzger, kleine Lebensmittelgeschäfte	50 %	0 %
Tankstellenshops, Hofläden	30 %	10 %
Kaufland	30 %	5 %
Getränkefachmärkte; Drogeriefachmärkte, Getränkehandel	15 %	0 %
Apotheken	5 %	0 %

* d.h. Lidl / die Bäckerei führt ... % der Sortimente des Wettbewerbers

Quelle: isoplan-Marktforschung, empirische Erhebung

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurden für jeden einzelnen Wettbewerber die kumulierte Umsatzumverteilung und deren Anteil am Gesamtumsatz des Wettbewerbers ermittelt und für die betroffenen Standorttypen (zentrale Versorgungsbereiche, schützenswerte Nahversorgungsbereiche, sonstige Einzelhandelsstandorte) aggregiert.

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsbereiche und sonstigen Standorte wurden nach unter den Zielen 57, 58 und 60 des LEP IV genannten Kriterien bewertet. In die Bewertung der Auswirkungen gingen neben den Berechnungen auch die während einer Begehung durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).