



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Leonardo-da-Vinci-Straße in Ottweiler als Standort für einen Penny-Discounter

Verträglichkeitsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben



im Auftrag der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
Hamburg, November 2018/ Punktuelle Aktualisierung 2020



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Leonardo-da-Vinci-Straße in Ottweiler als Standort für einen Penny-Discounter

Verträglichkeitsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 18DLP2490
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Ulrike Rehr, Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

im Auftrag der
Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
Schleussnerstraße 100
63263 Neu-Isenburg

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	5
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.2	Vorgehensweise	5
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	7
2.1	Mikrostandort	7
2.2	Vorhabenkonzeption	11
3	Rahmendaten des Makrostandorts	13
3.1	Lage im Raum	13
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	14
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	15
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	16
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	19
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	21
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur	21
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur	24



5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich	25
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	27
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	27
6.2	Wirkungsprognose	31
6.2.1	Vorbemerkungen	31
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	33
7	Bewertung des Vorhabens	35
7.1	Zu den Bewertungskriterien	35
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	38
7.3	Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung	39
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	41
8	Fazit	42



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes	7
■ Abbildung 2: Altstandort Penny-Markt, Saarbrücker Straße	9
■ Abbildung 3: Vorhabenstandort Leonardo-da-Vinci-Straße	9
■ Abbildung 4: Vorhabenstandort in westliche Richtung fotografiert	10
■ Abbildung 5: Umliegende Nutzungen Vorhabenstandort - Getränkemarkt-Leerstand	10
■ Abbildung 6: Lage im Raum	13
■ Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	17
■ Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	18
■ Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation	22
■ Abbildung 10: Edeka-Verbrauchermarkt, Maria-Juchacz-Ring – Streulage, Zone 1	23
■ Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brunnenweg – Streulage, Zone 1	23
■ Abbildung 12: Rathausplatz – ZVB Ottweiler, Zone 1	25
■ Abbildung 13: dm-Drogeriemarkt, Bliesstraße – ZVB Ottweiler, Zone 1	26



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	11
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens	19
■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
■ Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
■ Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
■ Tabelle 7: Marktanteile des Penny-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung – 2020)	27
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des Penny-Markts nach Vorhabenrealisierung	28
■ Tabelle 9: Marktanteile des Penny-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)	29
■ Tabelle 10: Umsatzstruktur des Penny-Markts (Status quo)	29
■ Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Penny-Markts durch die Vorhabenrealisierung	30
■ Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung	30
■ Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	34



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Saarbrücker Straße 72 in der Stadt Ottweiler besteht ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer aktiv betriebenen Verkaufsfläche von rd. 620 qm. Dieser Markt soll auf ein ca. 300 m südöstlich des Standorts gelegenes Grundstück an der Leonardo-da-Vinci Straße verlagert werden und in diesem Zuge auf knapp 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der Begutachtung lag dabei das allgemeine Rechtsverständnis zur Definition von Verkaufsfläche und von Großflächigkeit zugrunde. Dabei war die Frage zu beantworten, ob das hier in Rede stehende Vorhaben nach Ersatzneubau als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, d.h. ob von diesem Wirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ausgehen, resp. dieser weiterhin die Eigenschaften eines nicht-großflächigen Betriebs besitzt.

Das Vorhaben soll über die Aufstellung des Bebauungsplans „Engelsbach“ mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt realisiert werden. Demnach war der Prüfungsmaßstab nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, sowie § 2 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zur Abwägung des Vorhabens wurden auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung beachtet.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des geplanten Mikrostandorts von Penny und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Bewertung des Altstandorts von Penny hinsichtlich der Eignung und der Wahrscheinlichkeit für eine gleichartige/gleichwertige Nachnutzung;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;



- Kurzbewertung ausgewählter sozioökonomischer Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Ottweiler;
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation in der Stadt Ottweiler bzw. im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage im betroffenen zentralen Versorgungsbereich zur Einschätzung der Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. zu den Veränderungen durch die Verlagerung und Erweiterung (Delta-Betrachtung);
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen;
- Städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß LEP 2006 (Teilabschnitt Siedlung).

Um die Untersuchung bearbeiten zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren);
- intensive Begehungen des Mikrostandorts (Alt- und Planstandort) zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und dem zentralen Versorgungsbereich zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort zur Errichtung eines Penny-Lebensmitteldiscounters befindet sich in der Leonardo-da-Vinci-Straße in der südöstlichen Kernstadt von Ottweiler gelegen. Der Altstandort des Discounters ist fußläufig rd. 300 m in Nord-West-Richtung vom Vorhabenstandort entfernt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes



Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Leonardo-da-Vinci-Straße und die Saarbrücker Straße (L 124), die unweit des Standorts entlang führt. Diese dient als eine der Haupteerschließungsstraßen für den südlichen Siedlungsbereich Ottweiler und gibt Anschluss an die Gemeinde Wiebelskirchen. Über die Leonardo-da-Vinci-Straße sind die östlichen Siedlungsgebiete der Kernstadt von Ottweiler zu erreichen. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts in der südlichen Kernstadt von Ottweiler von daher als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in fußläufiger Entfernung befindliche Bushaltestelle ‚Etwies‘. Die Haltestelle wird von den Linien 302 und 344 in Richtung Neunkirchen in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit von einer leerstehenden Gärtnerei und den brachgefallenen Flächen geprägt. Die Flächen des Areals sind zum Teil unversiegelt. Die dem Neubau von Penny prospektiv südwestlich vorgelagerte Stellplatzanlage soll zukünftig ca. 75 Stellplätze umfassen. Die Erschließung wird von der Leonardo-da-Vinci-Straße aus erfolgen. Die Anlieferung ist südöstlich des Gebäudekörpers vorgesehen. Darüber hinaus soll nordwestlich des Lebensmittelmarktes angrenzend ein Gastronomiebetrieb (Bistro/Cafe) entstehen (kein Einzelhandel), der durch einen separaten Eingangsbereich zugänglich ist.

Das weitere Umfeld ist vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 124 erstreckt sich das Gewerbegebiet ‚In der Etwies‘. Direkt nördlich vom Vorhabenstandort befindet sich der Einzelhandelsleerstand eines ehemaligen Getränkemarkts, sowie an diesen nördlich angrenzend die Gärtnerei Zickwolff.



Abbildung 2: Altstandort Penny-Markt, Saarbrücker Straße



Abbildung 3: Vorhabenstandort Leonardo-da-Vinci-Straße



Abbildung 4: Vorhabenstandort in westliche Richtung fotografiert



Abbildung 5: Umliegende Nutzungen Vorhabenstandort - Getränkemarkt-Leerstand



2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ottweiler. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 620 qm auf < 800 qm erweitert werden. Die Brutto-Geschossfläche des Penny-Markts wird prospektiv < 1.200 qm betragen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (80 qm) liegen.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Lebensmitteldiscounters folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	558	162	720
aperiodischer Bedarf	62	18	80
Gesamt	620	180	800

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb im direkten Standortumfeld seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes (Verlagerung, Neubau) ergibt.² Insofern ist eine Delta-Betrachtung für das Gesamtvorhaben vorzunehmen. D.h. es sind v.a. die räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, die

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG NRW (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07). Der Beschluss des BVerwG vom 12. Februar 2009 – 4 B 3/09 stellt zugleich klar, dass es unerheblich ist, ob das Vorhaben den Prüfkriterien des § 34 BauGB oder des § 11 BauNVO unterliegt.



Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie die Flächenleistung für Gesamtvorhaben - jedoch abzüglich der bereits absorbierten Wirkungen - zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück soll darüber hinaus eine Gastronomieeinheit (Café mit Bistrobereich) entstehen. Gleichwohl es sich dabei nicht um einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche handelt, ist ihre attraktivitätssteigernde Wirkung für den Penny-Markt in der Umsatzprognose für das Vorhaben mit berücksichtigt.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan „Engelsbach“ realisiert werden (SO Einkaufsmarkt) und ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Für den Altstandort von Penny ist zu beachten, dass eine gleichartige und gleichwertige Nachnutzung planungsrechtlich möglich wäre. Jedoch ist es aufgrund der Gebäudestruktur und des Umfelds aus unserer Sicht unrealistisch, dass eine gleichwertige strukturprägende Nahversorgungsfunktion am Standort entsteht. Die eingeschränkte/suboptimale Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den Anforderungen eines modernen Lebensmittelbetriebs.

Geplant ist die Verlagerung eines Penny-Lebensmitteldiscounters von der Saarbrücker Straße 4 an die Leonardo-da-Vinci-Straße in der Stadt Ottweiler. Die aktiv betriebene Verkaufsfläche soll im Zuge der Verlagerung um rd. 180 qm auf knapp 800 qm VKF erweitert werden. Der Vorhabenstandort ist mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.



3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die saarländische Stadt Ottweiler befindet sich im Landkreis Neunkirchen rd. 30 km nordöstlich von Saarbrücken. Die Stadt besteht neben dem Hauptort Ottweiler aus den Stadtteilen Fürth im Ostertal, Lautenbach, Mainzweiler und Steinbach.

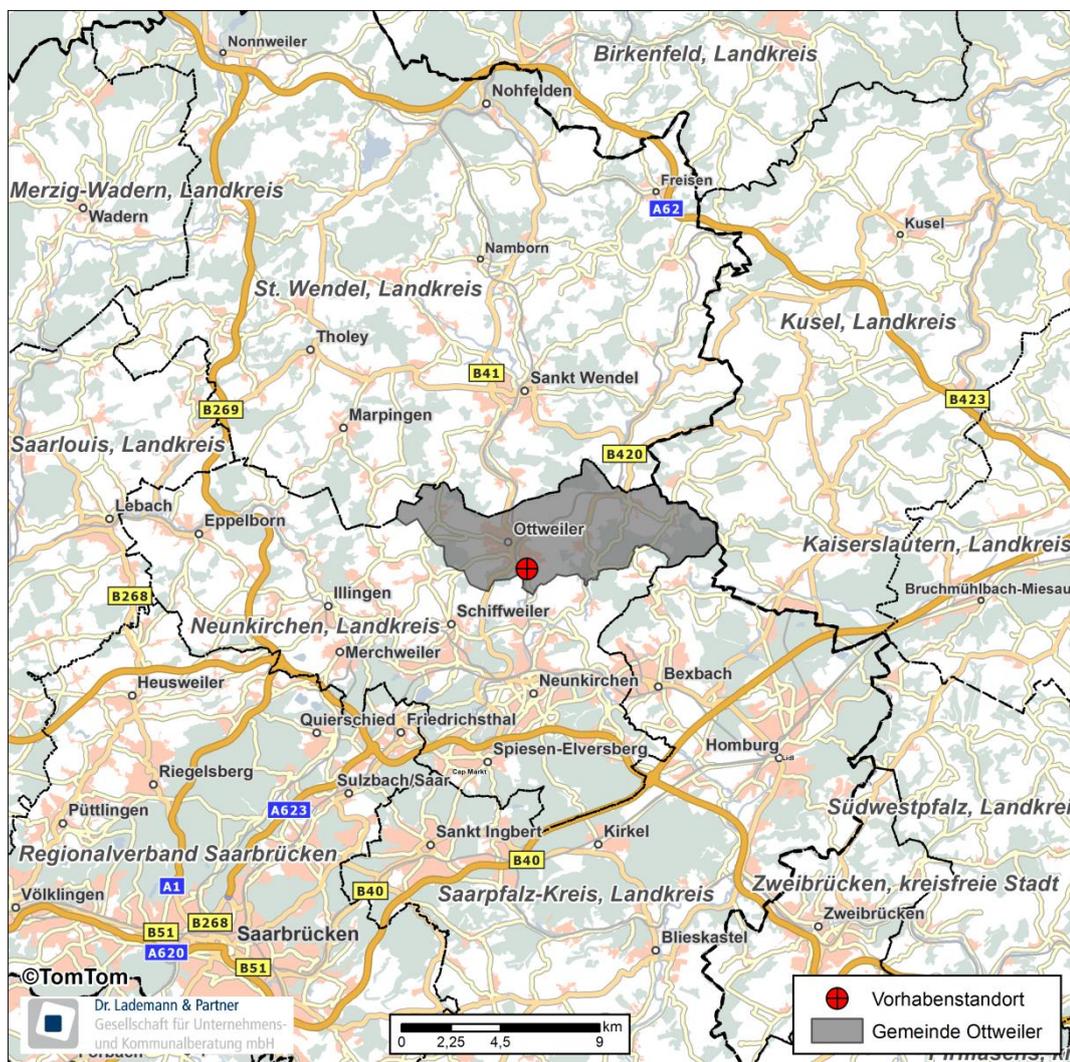


Abbildung 6: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Ottweiler an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die sich im Zentrum kreuzenden Landstraßen L 124, L 128 und L



141 sowie die Bundesstraßen B 41 und B 420. Über diese sind die Bundesautobahnen A 8 und A 62 zu erreichen.

Mehrere Buslinien erschließen die Ortschaften Ottweilers und verbinden die Stadt u.a. mit Schiffweiler, Illingen, Bexbach, St. Wendel und Neunkirchen (Saar). Zusätzlich ist Ottweiler an das Schiennetz der Deutschen Bahn angebunden und bietet regelmäßige Verbindungen nach Saarbrücken, St. Wendel und Hoppstädten-Weiersbach.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ottweiler verlief seit 2014 mit einem jährlichen Rückgang von rd. – 0,2 % p.a. negativ und bleibt damit hinter den umliegenden Städten und Gemeinden, die alle bis auf die Gemeinde Schiffweiler positive Ergebnisse erzielen konnten. Auch im Vergleich zu der Einwohnerentwicklung im Landkreis Neunkirchen (+ 0,2 % p.a.) und dem Saarland insgesamt (+ 0,2 % p.a.) weist die Stadt Ottweiler unterdurchschnittliche Werte auf.

Insgesamt lebten in der Stadt Ottweiler Anfang 2017

knapp 14.600 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Ottweiler im Vergleich					
Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2017	+/- 14/17		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Ottweiler	14.680	14.571	-109	-0,7	-0,2
Schiffweiler	15.754	15.836	82	0,5	0,2
Illingen	16.573	16.510	-63	-0,4	-0,1
Bexbach	17.757	17.782	25	0,1	0,0
St. Wendel	25.890	26.106	216	0,8	0,3
Neunkirchen	45.602	46.816	1.214	2,7	0,9
Neunkirchen, Landkreis	133.222	133.984	762	0,6	0,2
Saarland	990.718	996.651	5.933	0,6	0,2

Quelle: Statistisches Amt des Saarlandes (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Ottweiler kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr



2020 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Ottweiler daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von etwa 14.500 Einwohnern.

Die Stadt Ottweiler verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer³ von 96,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Neunkirchen (92,2) sowie zum Landesdurchschnitt (94,9) überdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung ist Ottweiler als Grundzentrum eingestuft und übernimmt daher die Grundversorgung des täglichen Bedarfs innerhalb des Nahbereichs (hier Gemeindegebiet).

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Schiffweiler (rd. 8,5 km südwestlich), Illingen (rd. 11,5 km südwestlich) und Bexbach (rd. 13,5 km südöstlich). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte St. Wendel (rd. 10 km nördlich) und Neunkirchen (rd. 8 km südlich).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der leicht negativen Einwohnerentwicklung keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ottweiler. Die Stadt Ottweiler ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

³ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Ottweiler übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen und typähnlichen strukturprägenden Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten. Außerdem bestimmt das Penny-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten des Prüfobjekts mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Ottweiler neben dem zu erweiternden Penny-Discounter zwei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Ein Edeka-Vollsortimenter und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Diese befinden sich in der Kernstadt von Ottweiler, die weiteren Stadtteile verfügen über keine strukturprägenden Nahversorgungsangebote.

In den umliegenden Gemeinden Schiffweiler und Bexbach sind mehrere Vollsortimenter und Discounter angesiedelt. In den nahe gelegenen Mittelzentren St. Wendel und Neunkirchen befinden sich zahlreiche weitere typgleiche und -ähnliche Angebote, die stark limitierend auf die Einzugsgebietsausdehnung wirken.

Betrachtet man das Penny-Filialnetz, so befinden sich südlich und westlich des Vorhabenstandorts in den benachbarten Gemeinden Neunkirchen und Waldmohr weitere Penny-Filialen. Der nächstgelegenen Penny-Markt befindet sich rd. 8,5 km entfernt in Neunkirchen.

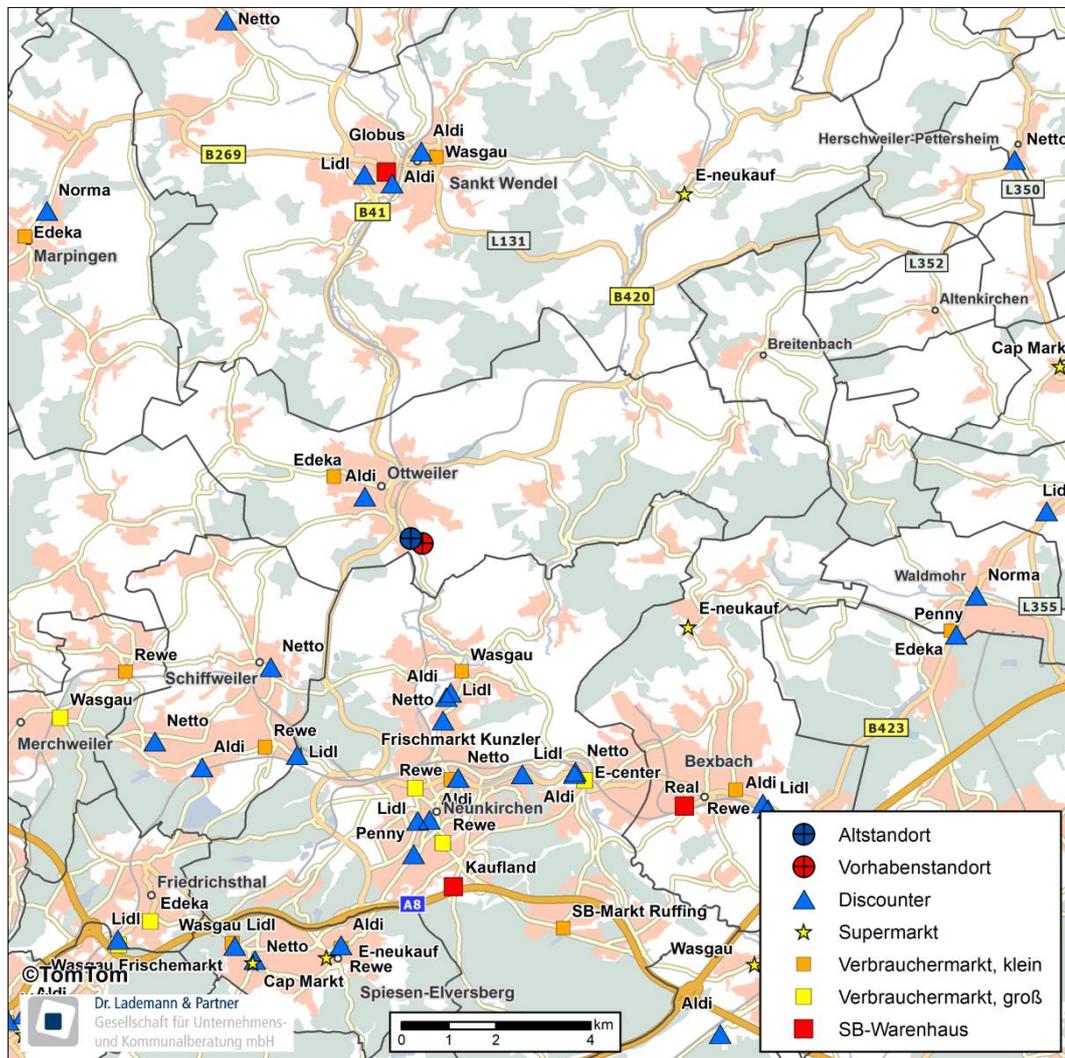


Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions)

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich dennoch insbesondere gen Norden und Süden limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.



Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet. Die Einzugsgebietszone 1 umfasst aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts die Kernstadt Ottweiler. Die Zone 2 umfasst die übrigen ländlich geprägten Stadtteile (Fürth im Ostertal, Lautenbach, Mainzweiler und Steinbach) der Stadt, die sich räumlich westlich und östlich absetzen.

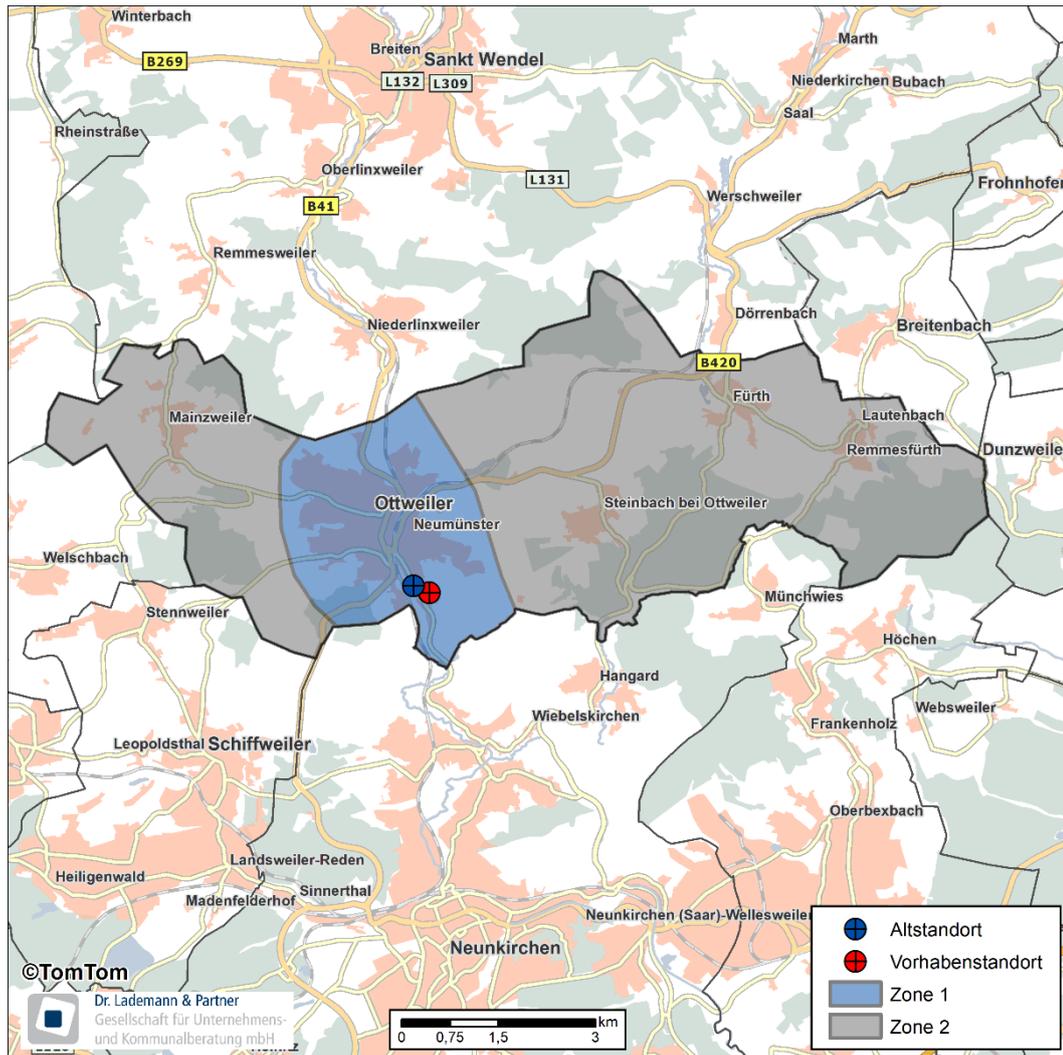


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit gut 14.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht sinkenden Einwohnerpotenzial in 2020 ausgegangen werden von insgesamt rd. 14.400 Einwohnern.



Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Ottweiler		
Bereich	2018	2020
Zone 1	9.276	9.200
Zone 2	5.274	5.230
Einzugsgebiet	14.550	14.430
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch Personen ansprechen kann (sog. Streukunden bzw. Potenzialreserve), die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Besucher, Zufallskunden).

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁴ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 89,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem leicht sinkenden Nachfragepotenzial auszugehen von

rd. 88,8 Mio. € (- 0,7 Mio. €).

Davon entfallen gut 44 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	28,3	16,1	44,3
Aperiodischer Bedarf**	28,3	16,1	44,4
Gesamt	56,6	32,2	88,8
Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf **ohne Möbel.			

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁴ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research.



Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität in Richtung Norden und Süden auszugehen, was sich unmittelbar auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets – resp. die Höhe der Marktdurchdringung - auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 etwa 14.400 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit etwa 88,8 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 44,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im betroffenen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet (= Gemeinde Ottweiler) des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante⁵ Verkaufsfläche von

rd. 4.800 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Der höchste Verkaufsflächenanteil entfällt mit rd. 70 % auf die Streulagen der Einzugsgebietszone 1 (Kernstadt Ottweiler).

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Ortskern Ottweiler	13	1.070
Streulage	11	3.450
Zone 1	24	4.520
Streulage	5	315
Zone 2	5	315
Einzugsgebiet gesamt	29	4.835
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

⁵ Ohne medizinisch-pharmazeutischer Bedarf.

Die Verkaufsflächendichte in Ottweiler beträgt rd. 330 qm/1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung bzw. Nachfrageabflüsse hin.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der struktur-prägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränke-märkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens:

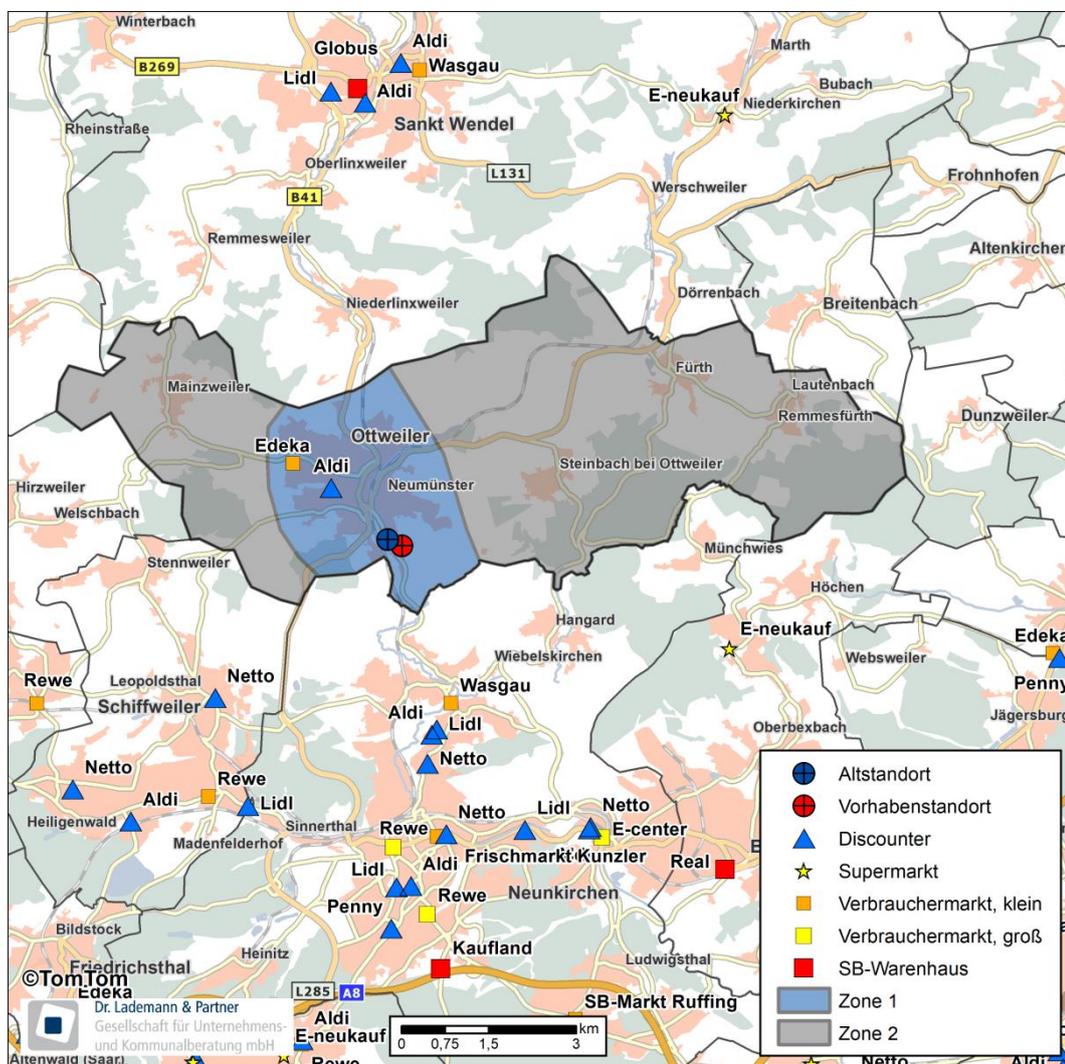


Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet (= Gemeinde Ottweiler) sind neben



dem Penny-Lebensmitteldiscounter in der Saarbrücker Straße (Verlagerungsvorhaben):

- Edeka-Verbrauchermarkt, Maria-Juchacz-Ring 2, Streulage – Zone 1
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brunnenweg 8, Streulage – Zone 1



Abbildung 10: Edeka-Verbrauchermarkt, Maria-Juchacz-Ring – Streulage, Zone 1



Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brunnenweg – Streulage, Zone 1



5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 26,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Streulagen der Einzugsgebietszone 1.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern Ottweiler	1.070	6,2
Streulage	3.450	18,9
Zone 1	4.520	25,1
Streulage	315	1,5
Zone 2	315	1,5
Einzugsgebiet gesamt	4.835	26,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken strukturprägenden Lebensmittelmärkten getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 60 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese Zentralität zeichnet sich deutlich durch die Angebote in der Einzugsgebietszone 1 (nahversorgungsrelevante Zentralität dort rd. 88 %) aus.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt gut 4.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 26,6 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Zentralität von rd. 60 % innerhalb des Untersuchungsraums weist auf Nachfrageabflüsse hin.



5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich

Innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich ein zentraler Versorgungsbereich identifizieren.

Zentraler Versorgungsbereich Ottweiler

Der zentrale Versorgungsbereich in Ottweiler, der nicht durch ein beschlossenes Einzelhandelskonzept festgelegt ist, bezieht sich im Wesentlichen auf die historische Altstadt um den Schlosshof, den Rathausplatz, die Wilhelm-Heinrich-Straße und die Goethestraße. Zudem ist die Bliesstraße auf dem Bogen zwischen der Saarbrücker Straße und In der Hombrück miteinbezogen.

Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses zeichnet sich der Einzelhandelsbesatz nahezu ausschließlich durch Kleinstflächen aus. Die Nahversorgung im Kernbereich wird daher vor allem durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks übernommen. Eine Ausnahme stellt der dm-Drogeriefachmarkt in der Bliesstraße dar. Insgesamt zeichnet sich das Ensemble der Altstadt Ottweiler durch eine besondere städtebauliche Qualität aus mit einer recht hohen Aufenthaltsqualität.



Abbildung 12: Rathausplatz – ZVB Ottweiler, Zone 1



Abbildung 13: dm-Drogeriemarkt, Bliessstraße – ZVB Ottweiler, Zone 1

Für die Nahversorgungsfunktion im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel spielt die Innenstadt allerdings nur eine untergeordnete Rolle. Den großen Lebensmittelmärkten in den Streulagen kommt daher eine besondere Funktion in der Nahversorgung für die Bevölkerung der Stadt Ottweiler zu.



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Vorhabenrealisierung wird keine signifikante Veränderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets bewirken, sondern vielmehr eine Erhöhung der Marktdurchdringung erzielen.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Zudem haben wir die Attraktivitätswirkung der geplanten Gastronomieeinheit am Standort mit berücksichtigt.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	16,1	44,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	1,1	3,8
Marktanteile	9%	7%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	16,1	44,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	1%	1%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	56,6	32,2	88,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	1,2	4,0
Marktanteile	5%	4%	5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Penny-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung – 2020)



Für den erweiterten Penny-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 9 %, in der Zone 2 sind etwa 7 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	720	5.500	4,0
aperiodischer Bedarf	80	3.700	0,3
Gesamt	800	5.300	4,3
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Penny-Markts nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Ottweiler ansässigen Betriebs. Der bestehende Discounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Penny-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 4 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 7 %.



Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	28,5	16,2	44,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,1	0,9	3,0
Marktanteile	7%	5%	7%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,6	16,2	44,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,2
Marktanteile	1%	0%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	57,1	32,4	89,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	1,0	3,2
Marktanteile	4%	3%	4%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 9: Marktanteile des Penny-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (Status quo)

Unter zusätzlicher Berücksichtigung des heutigen Streuumsatzanteils von 5 % stellt sich aktuell die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	558	5.700	3,2
aperiodischer Bedarf	62	3.700	0,2
Gesamt	620	5.500	3,4
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Penny-Markts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) wird somit insgesamt etwa bei rd. 0,8 Mio. € liegen. Dieser entfällt fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich.



Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	162	0,78
aperiodischer Bedarf	18	0,07
Gesamt	180	0,85

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Penny-Markts durch die Vorhabenrealisierung

Im standortspezifischen worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse für das Vorhaben von Penny im Einzugsgebiet damit folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	16,1	44,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,2	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,8%	1,4%	1,7%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,3	16,1	44,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,04	0,02	0,06
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,2%	0,1%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	56,6	32,2	88,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,2	0,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,0%	0,7%	0,9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 0,9 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 0,8 Mio. €, das fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf entfällt.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2020 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf nicht direkt am Marktanteil bzw. dessen Zuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2020) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten Marktschrumpfung infolge der leichten Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Aktuell profitieren die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 von Umsatzzuflüssen aus der Zone 2. Einen (kleinen) Teil davon kann das Vorhaben



auf sich umlenken, was wirkungsverschärfend für die Betriebe der Zone 1 zu berücksichtigen ist.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von < 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.



6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,7 Mio. € erzielen (zzgl. Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsverlusten betroffen sind (zusammen rd. 0,2 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben der Einzugsgebietszone 1 von außerhalb zugeflossen sind (gut 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 0,8 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 3,5 %). Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottweiler weist eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,5 % auf. Der Umsatzrückgang von < 0,1 Mio. € liegt im Bereich der Prognoseungenauigkeit.

Die absoluten Wirkungen in der Einzugsgebietszone 2 liegen unterhalb der Grenze der rechnerischen Nachweisbarkeit.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Ottweiler - Umsatzzuwachs (2020)					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Ottweiler	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,05	0,47	0,52	0,22	0,74
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,02	0,16	0,18	0,01	0,20
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,01	- 0,09	- 0,10	- 0,20	- 0,30
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,01	0,12	0,14	-	0,14
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,07	0,67	0,74	0,03	0,78
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	2,5%	3,5%	3,4%	k.A.	3,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,5 % prospektiv für die Streulagen der Einzugsgebietszone 1 zu erwarten.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, werden durch das Vorhaben mit < 800 qm Verkaufsfläche und eine Brutto-Geschossfläche von < 1.200 qm⁶ keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert. Damit hat das noch kleinflächige Vorhaben auch keine raumbedeutsamen Auswirkungen. Zur Unterstützung der Abwägung sollen dennoch im nachfolgenden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen analysiert und bewertet werden, gleichwohl zu berücksichtigen ist, dass insbesondere die Kriterien des LEP auf großflächige Einzelhandelsvorhaben abzielen:

Die wesentlichen Kriterien zur Beurteilung des Vorhabens sind - neben denjenigen zu § 11 Abs. 3 BauNVO – insbesondere die Inhalte des Landesentwicklungsplans (LEP) für das Saarland, Teilabschnitt Siedlung. Unter der Ziffer 2.5.2 sind ‚Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von **großflächigen Einzelhandelseinrichtungen**‘ festgesetzt:

(41) (G) Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

(42) (Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). [...]

(44) (Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Orts nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).

⁶ Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann großflächig, wenn er eine Geschossfläche von 1.200 qm überschreitet. In seinem Urteil vom 24. November 2005 (4C 10.04) führte das Bundesverwaltungsgericht aus, dass Einzelhandelsbetriebe erst dann großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.



(45) (Z) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereichs des zentralen Orts (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

(46) (Z) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Orts innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

(48) (G) Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

(49) (Z) Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot).

(G) Den Gemeinden wird empfohlen, (inter-) kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen.

(50) (Z) Entsprechend § 11 Abs. 1 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die Landesplanungsbehörde frühzeitig über alle Planungen und Maßnahmen zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterrichten.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Weitere Belange der Raumordnung



und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Ottweiler liegt nicht vor.



7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Der Stadt Ottweiler ist die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums.

Das weiterhin kleinflächige Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Ottweiler und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.



7.3 Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbraucher-nahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbe-reiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten markt-analytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die Innenstadt von Ottweiler besitzt nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion und besitzt auch stadthistorisch nur geringe Entwicklungspotenziale. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei die Nahversorgung abzusichern und zukunfts-fähig aufzustellen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 2,5 und 3,5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen, sind vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen strukturprägenden Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, die Streulagen der Einzugsgebietszone 1. Auf den ZVB Ortskern Ottweiler entfallen



Umsatzrückgänge von rd. 2,5 % (bei < -0,1 Mio. € Umsatzrückgang). „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Die derzeit vorhandenen Nachfrageabflüsse können durch die Vorhabenrealisierung ein Stück weit zurückgeholt werden. Die Städte St. Wendel und Neunkirchen verfügen über eigene starke Nahversorgungsstrukturen, auch dort können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Betriebe klar ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Demnach kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben knapp unterhalb des vom BVerwG definierten Verkaufsflächenschwellenwerts von 800 qm bzw. unterhalb der Brutto-Geschoßfläche von 1.200 qm negative Auswirkungen induziert werden.



7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem geplanten Penny-Markt sowohl gemessen an der geplanten Verkaufsfläche (< 800 qm) als auch an der geplanten Brutto-Geschossfläche (< 1.200 qm BGF) weiterhin um einen nicht-großflächigen Betrieb im Sinne des Baurechts handelt. I.V.m. den nachgewiesenen fehlenden typischen Auswirkungen unterliegt der Einzelhandelsbetrieb auch nicht den Vorgaben der Landesplanung; er ist damit auch nicht auf zentrale Versorgungsbereiche zu verweisen.

Der Ortskern von Ottweiler übernimmt aufgrund seiner kleinteiligen Strukturen aktuell nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, was die Bedeutung der Streulagen insbesondere auch in der fußläufigen Nahversorgung der „flächigen“ Stadt erhöht.

Der in solitärer Lage angesiedelte Penny-Lebensmitteldiscounter erfüllt bereits heute eine grundlegende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche und ist fest im Verbraucherverhalten verankert. Durch die Verlagerung des Standorts um rd. 300 m gen Südwesten wird der Nahbereich auch künftig durch die Versorgungsfunktion des weiterhin kleinflächigen Penny-Markts abgedeckt.

Zudem ist der Standort durch den Bushaltepunkt ‚Etwies‘ gut an den ÖPNV angebunden.

Das kleinflächige Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Integrationsgebot.



8 Fazit

Am Standort Leonardo-da-Vinci-Straße in Ottweiler (Landkreis Neunkirchen) befindet sich ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit aktuell rd. 620 qm Verkaufsfläche. Zur Umsetzung aktueller Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels ist eine Verlagerung des Bestandmarktes mit einer Erweiterung um rd. 180 qm auf knapp 800 qm VKF geplant. Die Brutto-Geschossfläche wird unterhalb von 1.200 qm liegen. Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 300 m südwestlich vom Altstandort.

In der Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der leichten Bevölkerungsabnahme keine zusätzlichen Impulse für die Einzelhandelsentwicklung.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 beträgt gut 14.400 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit bei etwa 88,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 44,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.800 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 26,6 Mio. € Umsatz generiert. Die Zentralität beträgt im Einzugsgebiet rd. 88 % und weist auf Nachfrageabflüsse hin.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein maximales zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 0,8 Mio. €, das v.a. auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 3,3 % bezogen auf das Einzugsgebiet. Mit bis zu rd. 3,5 % treffen die höchsten Umsatzrückgänge die Angebote in der Streulage der Einzugsgebietszone 1. Die Betroffenheit des ZVB Ortskern Ottweiler sowie der Angebote außerhalb der Kernstadt sind niedriger. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann für den auf knapp 800 qm VKF erweiterten Discounter ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot ist erfüllt.



Anhaltspunkte, dass bereits unterhalb des Schwellenwerts der Großflächigkeit (800 qm VKF/1.200 qm BGF) negative Wirkungen von dem Einzelhandelsbetrieb ausgehen, konnten nicht festgestellt werden. Dies gilt auch unter Beachtung der räumlichen Nachbarschaft zu einer Gastronomieeinheit (kein Einzelhandel).

Das weiterhin kleinflächige Vorhaben entspricht außerdem den weiteren landesplanerischen Vorgaben des Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebots.

Der Ortskern von Ottweiler besitzt nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel/Getränke. Streulagen werden von daher traditionell als wichtige Versorgungslagen identifiziert, um der weitläufigen Gemeinde Versorgungsstrukturen zu bieten. Durch die Lage der weiteren Lebensmittelmärkte im westlichen Bereich der Kernstadt, übernimmt der Penny-Lebensmitteldiscounter (im Südosten der Kernstadt gelegen) eine Nahversorgungsaufgabe insbesondere für die Sicherung der fußläufigen Versorgung in der der südöstlichen Kernstadt.

Hamburg, 14. November 2018/ 21. April 2020

Ulrike Rehr

Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH