

Neubau eines Netto- Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler

Verträglichkeitsanalyse

erstellt im Auftrag der

Wohnanlagen Saarbrücken-Klarenthal GmbH & Co. KG
Werner-Hepp-Weg 5
66399 Mandelbachtal

Saarbrücken, 12.10.2021

:marktforschung

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

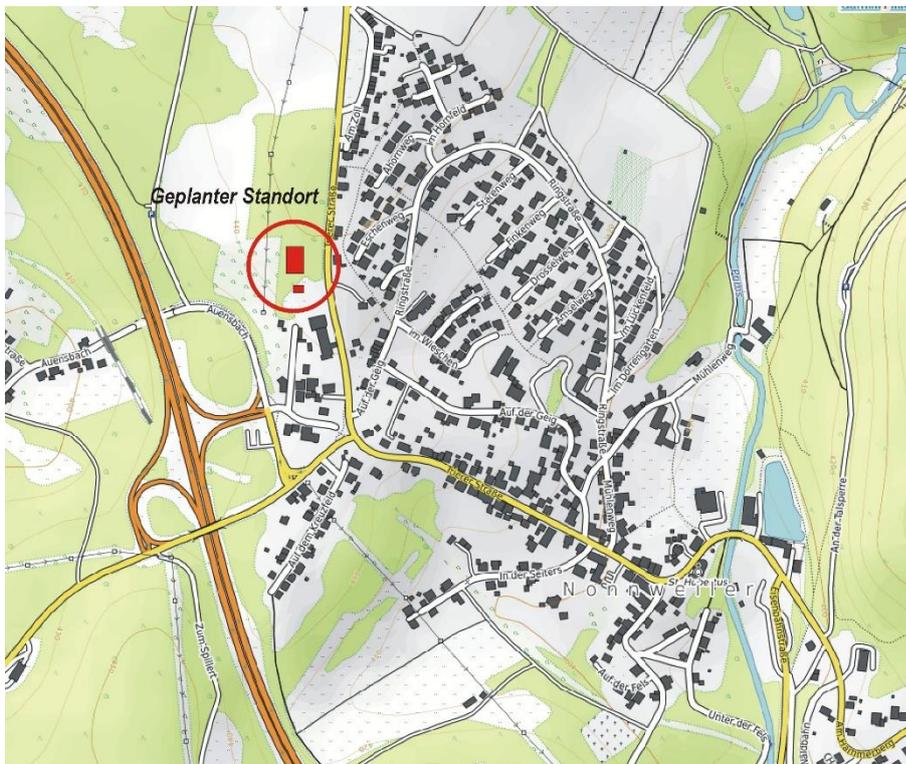
1	Hintergrund und Ziel	3
1.1	Anlass	3
1.2	Aufgabenstellung.....	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Untersuchungsraum	5
2.2	Zentralörtliche Versorgungsaufgabe	6
2.3	Bevölkerung	6
2.4	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	7
2.5	Einzelhandelsstandorte in Nonnweiler	9
2.6	Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	11
3	Das Vorhaben	13
3.1	Einzugsbereich	13
3.2	Umsatzschätzung	16
3.3	Einwirkungsbereich	18
3.4	Tragfähiger Entwicklungsrahmen	20
4	Auswirkungen des Vorhabens.....	22
4.1	Annahmen der Szenarien	24
4.2	Worst-Case-Szenario	25
4.3	Real-Case-Szenario	27
5	Einhaltung der Ziele der Landesplanung.....	29
5.1	Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41).....	29
5.2	Konzentrationsgebot (Z 42)	31
5.3	Einkaufsagglomerationen (Z 43).....	31
5.4	Kongruenzgebot (Z 44).....	31
5.5	Beeinträchtungsverbot (Z 45).....	33
5.6	Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)	34
6	Gutachterliches Fazit	35
7	Anhang: Methodische Vorgehensweise	36

1 Hintergrund und Ziel

1.1 Anlass

Die Firma Wohnanlagen Saarbrücken-Klarenthal GmbH & Co. KG plant, an der L149 / Trierer Str. nördlich von Hausnummer 55 am westlichen Ortsrand von Nonweiler ein Gebäude für einen Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Als Betreiber ist die Firma Netto vorgesehen.

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandortes in Nonweiler



Kartengrundlage: © OpenTopoMap, verändert, unmaßstäblich verkleinert

Nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Einzelhandel mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² überschreitet das Vorhaben die Großflächigkeitsgrenze, die gemäß der einschlägigen Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen wird.¹ Damit ist für den Neubau einer Netto-Filiale gemäß § 11 (3) BauNVO die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

¹ siehe BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04

1.2 Aufgabenstellung

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es, auf der Basis aktueller Daten und Informationen die aufgrund der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. (3) BauNVO in mehreren Szenarien vorauszuberechnen. Im Einzelnen umfasst dies die folgenden Schritte:

- Analyse der Rahmenbedingungen: Makrostandort (Lage im Raum, zentralörtliche Versorgungsaufgabe), Bestandsanalyse der Nachfrageseite (Bevölkerung, Kaufkraft) sowie der Angebotsseite (Wettbewerber im Einwirkungsbereich des Vorhabens)
- Vorhabenanalyse: Abschätzung des zu erwartenden Einzugsbereichs, des zu erwartenden Einzelhandelsumsatzes und des Einwirkungsbereichs
- Ermittlung des Tragfähigen Entwicklungsrahmens für Einzelhandel in der Standortgemeinde
- Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige schützenswerte Nahversorgungsbereiche in der Standortgemeinde und den betroffenen Nachbargemeinden
- Bewertung der Einhaltung der relevanten Ziele des saarländischen Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, für großflächigen Einzelhandel.²

² siehe: Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, Kapitel 2.5.2, S. 989ff.

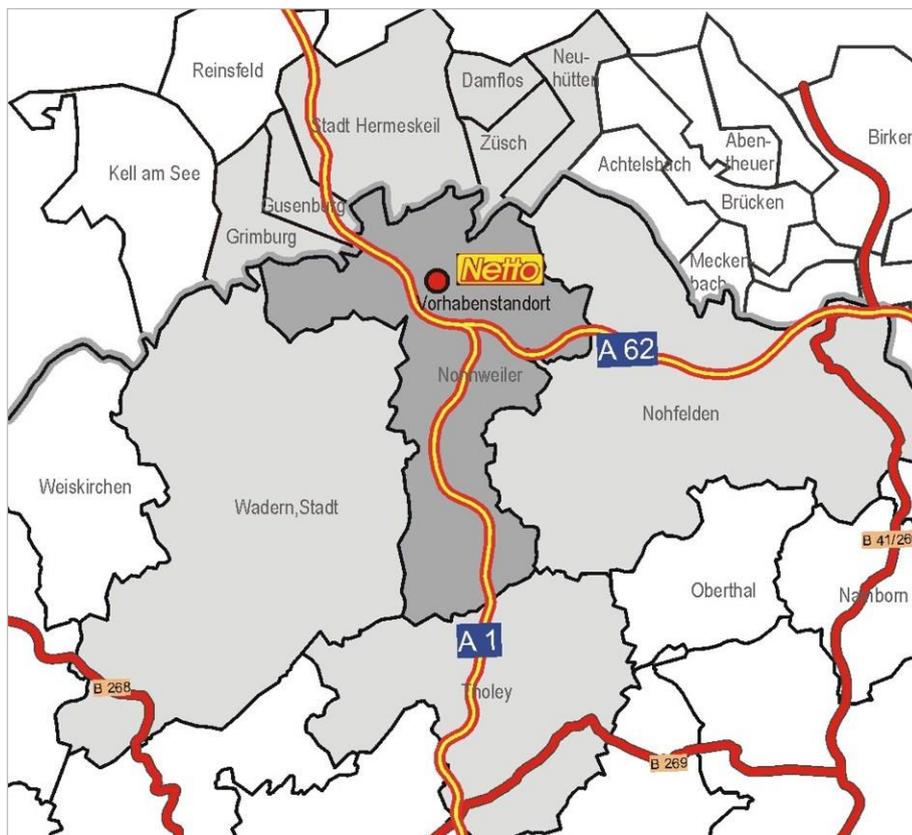
2 Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsraum

Die Gemeinde Nonnweiler mit insgesamt 8.466 Einwohnern³ besteht aus den Ortsteilen Bierfeld, Braunshausen (mit Mariahütte), Kastel, Nonnweiler, Otzenhausen, Primstal, Schwarzenbach und Sitzerath. Die Gemeinde Nonnweiler liegt im Norden des Saarlandes im Landkreis St. Wendel. Im Süden grenzt Nonnweiler an die Gemeinde Tholey, im Osten an die Gemeinde Nohfelden und im Norden an die Stadt Hermeskeil und die Gemeinden Grimburg, Gusenburg, Züsch und Neuhütten in Rheinland-Pfalz. Die genannten Städte und Gemeinden definieren zugleich den Untersuchungsraum der vorliegenden Studie.

Der namensgebende Ortsteil Nonnweiler mit rund 1.040 Einwohnern (Quelle: Gemeinde Nonnweiler) ist Sitz der Gemeindeverwaltung und einiger weiterer zentraler Einrichtungen, verfügt bisher jedoch nicht über einen größeren Lebensmittelmarkt. Dieses Defizit soll mit dem Vorhaben behoben werden.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Nonnweiler im Raum



Entwurf: isoplan-Marktforschung 2021

³ Stand: 31.12.2020, Quelle: Statistisches Amt Saarland

2.2 Zentralörtliche Versorgungsaufgabe

Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Dabei soll eine wirtschaftliche Auslastung der zentralen Versorgungsangebote mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet werden.⁴

Zentrale Orte als Standorte für Einrichtungen des überörtlichen täglichen Bedarfs sollen gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Gemeinden sollen zur bedarfsgerechten Versorgung ihrer Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche treffen.⁵

Innerhalb der Gemeinde Nonnweiler haben die Ortsteile Nonnweiler und Otzenhausen die Funktion eines bipolaren Grundzentrums, dessen grundzentraler Nahbereich das gesamte Gemeindegebiet von Nonnweiler mit allen o.g. Ortsteilen umfasst.⁶

Die Versorgungsaufgabe des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen ist die Nahversorgung des Gemeindegebietes mit Waren des periodischen Bedarfs. Dies sind in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege.

2.3 Bevölkerung

Die Gemeinde Nonnweiler hatte am 31.12.2020 nach Angaben des statistischen Amtes des Saarlandes 8.466 Einwohner.

In den letzten Jahren lässt sich langfristig ein rückläufiger Trend der Bevölkerungszahl der Gemeinde Nonnweiler beobachten, der auf das anhaltende Geburtendefizit zurückzuführen ist. Die Einwohnerzahl der Gemeinde lag 2020 um 3,9 % oder 347 Einwohner niedriger als 2011.

2015 hatte die Bevölkerungszahl aufgrund der Zuwanderungswelle von Flüchtlingen vorübergehend zugenommen, sie geht aber seit 2016 wieder zurück. 2020 stellte mit einer erneuten geringen Zunahme ein weiteres Ausnahmejahr dar. Dies dürfte jedoch keine Trendwende der Bevölkerungsentwicklung markieren.

⁴ Saarland, LEP Siedlung, a.a.O., S. 973

⁵ ders., S. 974

⁶ ders., S. 997

Tabelle 1: Gemeinde Nonweiler, Bevölkerungsentwicklung 2011-2020

Jahr	Einwohner	Veränderung zu 2011 (%)	Veränderung zum Vorjahr
2011	8.813	0,00%	-
2012	8.730	-0,94%	-0,94%
2013	8.705	-1,23%	-0,29%
2014	8.690	-1,40%	-0,17%
2015	8.724	-1,01%	0,39%
2016	8.641	-1,95%	-0,95%
2017	8.590	-2,53%	-0,59%
2018	8.477	-3,81%	-1,32%
2019	8.416	-4,50%	-0,72%
2020	8.466	-3,94%	0,59%

Stand: Jeweils zum 31.12. Quelle: Statistisches Amt Saarland. Die Bevölkerungszahlen können aufgrund abweichender Fortschreibungsmethoden von den Angaben des Meldeamtes der Gemeinde Nonweiler leicht abweichen.

Die Bevölkerungsentwicklung hat Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Veränderungen in der Bevölkerungszahl und -Zusammensetzung haben langfristige Folgen auf das Konsumverhalten.

Der demografische Wandel führt langfristig neben dem Bevölkerungsrückgang zu einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung. Eine wohnungsnahе Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird für die zunehmende Zahl älterer, weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden.

2.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Status Quo

Nach Hochrechnungen der GfK Nürnberg werden in Deutschland 2021 rund 6.467 € pro Kopf im Einzelhandel ausgegeben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Nonweiler wird von der GfK Nürnberg für 2021 insgesamt auf 48,6 Mio. € hochgerechnet, das entspricht pro Kopf 5.770 € oder 89,2 % des Bun-

desschnitts. Etwas mehr als die Hälfte davon (52,0 %) wird in Nonnweiler für Waren des periodischen Bedarfs ausgegeben, der Rest für alle anderen Warengruppen (siehe Tabelle 2).⁷

Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft

In der letzten Dekade waren in Deutschland jährlich steigende Konsumausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu beobachten. Die Corona-Krise hat 2020 das Konsumverhalten der Bevölkerung erheblich beeinflusst. Insgesamt hat die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung für den Einzelhandel in den meisten Gemeinden auch 2020 gegenüber 2019 leicht zugenommen. Die Entwicklung in den einzelnen Warengruppen verlief jedoch sehr unterschiedlich.

Die Geschäfte für Nahrungs- und Genussmittel wurden während des Corona-Lockdowns 2020/21 offen gehalten, die Gastronomie wurde jedoch zeitweise ganz geschlossen oder beschränkt. Diese betraf auch Werkskantinen. Zudem hat der Anteil der Bevölkerung, die im Home-Office arbeitet, zugenommen. All diese Effekte haben dazu geführt, dass 2020 die Ausgaben der Bevölkerung im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich zugenommen haben.

Die Kaufkraft für non-food-Waren ist 2020 hingegen gesunken, da viele non-food-Branchen 2020 zeitweise vom Corona-Lockdown betroffen waren. Die Bevölkerung hat gerade während des Lockdowns zunehmend den Internethandel genutzt, was dem stationären One-Channel-Einzelhandel (ohne zusätzliches Internetangebot) Einbußen beschert hat. Nach der Wiederöffnung des stationären Einzelhandels gab es 2021 zwar gewisse Nachholeffekte, die die Lockdown-bedingten Einbußen bei den non-food-Sortimenten insgesamt jedoch nicht ganz ausgleichen konnten.

2021 zeichnet sich eine Normalisierung der Situation der Gastronomie ab. Dennoch ist derzeit schwer vorhersagbar, ob die geschilderten Veränderungen des Konsumverhaltens der Bevölkerung vorübergehender Natur sind, oder ob sich dauerhaft Verschiebungen bei der Verteilung der Kaufkraft auf die einzelnen Warengruppen und Branchen ergeben.

Die gesamte im stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft hängt zusätzlich von der Entwicklung der Bevölkerungszahl ab. Kurz- und mittelfristig wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Nonweiler in Zukunft aufgrund des anhaltenden Geburtendefizits aller Voraussicht nach weiter sinken. Aus derzeitiger Sicht wird insgesamt

⁷ berechnet anhand des Einwohnerstands von 8.416 Einwohnern am 01.01.2020, Quellen: Kaufkraft: GfK 2021; Einwohner: statistisches Amt des Saarlands

von der Annahme ausgegangen, dass die für den stationären Einzelhandel verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung in Nonnweiler in den nächsten Jahren allenfalls stagnieren wird.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Gemeinde Nonnweiler	EH-relevante Kaufkraft 2021	
	pro Kopf	gesamt
Warengruppe	€	Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.563	21,6
Gesundheits- u. Körperpflege	437	3,7
Summe Waren des periodischen Bedarfs	3.000	25,3
Waren des aperiodischen Bedarfs	2.770	23,3
Summe alle Warengruppen	5.770	48,6
Kaufkraftindex pro Kopf (Bund = 100)	89,2	

Quellen: Kaufkraft: GfK Nürnberg 2021, bezogen auf 8.466 Einwohner am 1.1.2020; Quelle Einwohner: Statistisches Amt Saarland). Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

2.5 Einzelhandelsstandorte in Nonnweiler

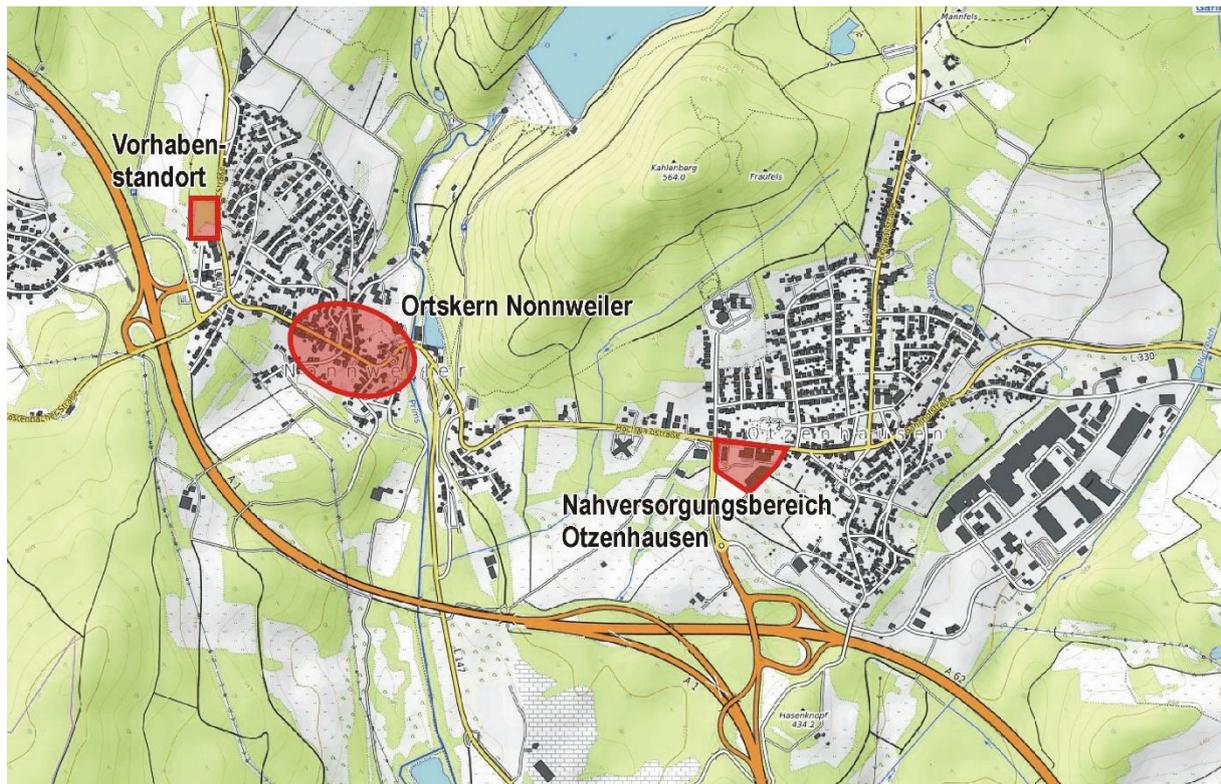
In der Gemeinde Nonnweiler können folgende Nahversorgungsbereiche abgegrenzt werden (siehe Karten auf der folgenden Seite):

- Ortskern Nonnweiler
- Nahversorgungsbereich Otzenhausen
- Ortskern Primstal.

Der einzige Versorger im Ortskern des Zentralorts Nonnweiler ist ein kleines Lebensmittelgeschäft mit Backtheke und Wursttheke („Mühle-Lädchen“) mit ca. 30 m² Verkaufsfläche. Abgesehen von einem REWE-Lebensmittelmarkt im Nahversorgungsbereich Otzenhausen gibt es in der Gemeinde keinen sonstigen großflächigen Einzelhandel. Der Ortskern von Primstal wird durch das kleinflächige „Kaufhaus Becker“ mit ca. 700 m² Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt, einen Bäcker und einen Metzger mit Waren des periodischen Bedarfs versorgt. Die Nahversorgung in den anderen Ortsteilen ist auf eine Metzgerei in Braunshausen beschränkt.

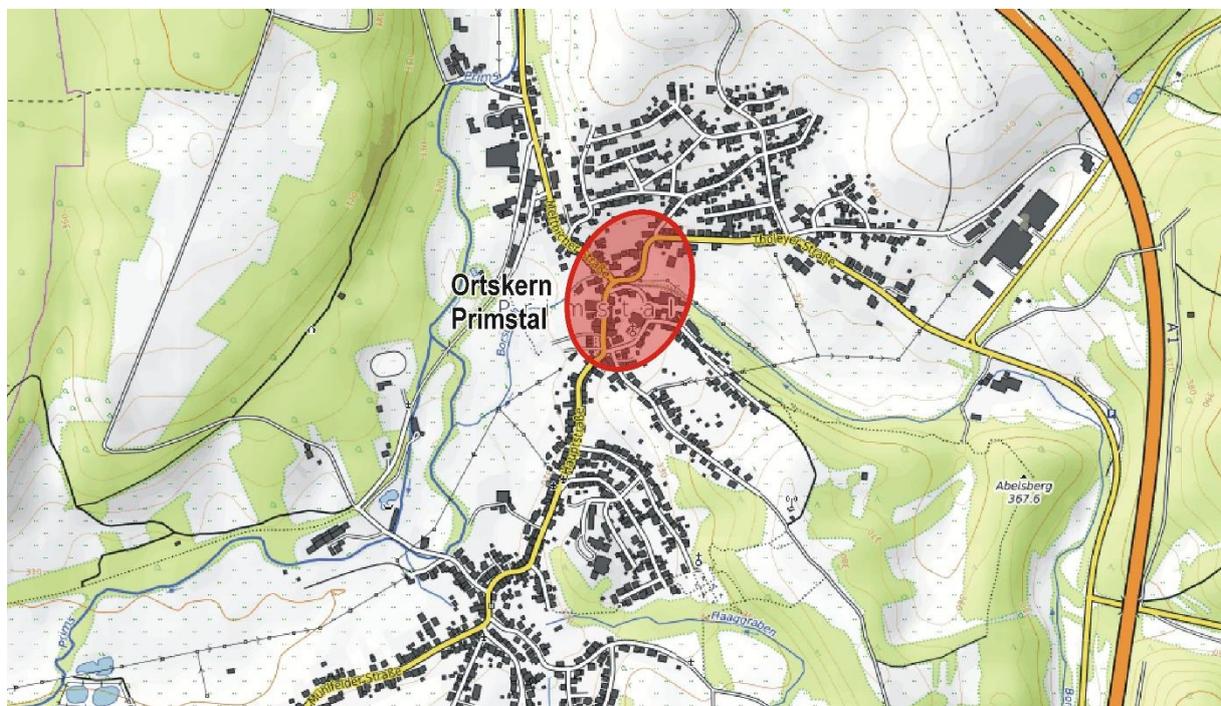
Die Ortskerne und die Nahversorgungsbereiche genießen nach BauGB und BauNVO eine besondere Schutzwürdigkeit. Für die Auswirkungsanalyse wurden die erhobenen Geschäfte den jeweiligen Standorttypen zugeordnet.

Abbildung 3: Einzelhandelsstandorte im bipolaren Zentrum Nonnweiler-Otzenhausen



Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung

Abbildung 4: Einzelhandelsstandort Ortszentrum Primstal



Kartgrundlagen: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Darstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

2.6 Wettbewerber im Untersuchungsgebiet

Im September 2021 wurden die Verkaufsflächen der potenziell betroffenen Wettbewerber des Vorhabenmarktes in der Gemeinde Nonnweiler und dem Umland durch geschulte isoplan-Mitarbeiter vor Ort erhoben. Die Verkaufsflächen wurden differenziert nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Waren der Gesundheits- und Körperpflege (non-food I) und Waren des aperiodischen Bedarfs (non-food II) ermittelt.

Anhand der beobachteten Kundenfrequenz, der Lage und des Gesamterscheinungsbilds der Wettbewerber wurde die Flächenproduktivitätsklasse abgeschätzt. Mit Hilfe dieser empirisch gewonnenen Daten und Sekundärdaten zur mittleren Flächenproduktivität nach Branchen bzw. Betreibern wurde der Jahresumsatz der Wettbewerber abgeschätzt.

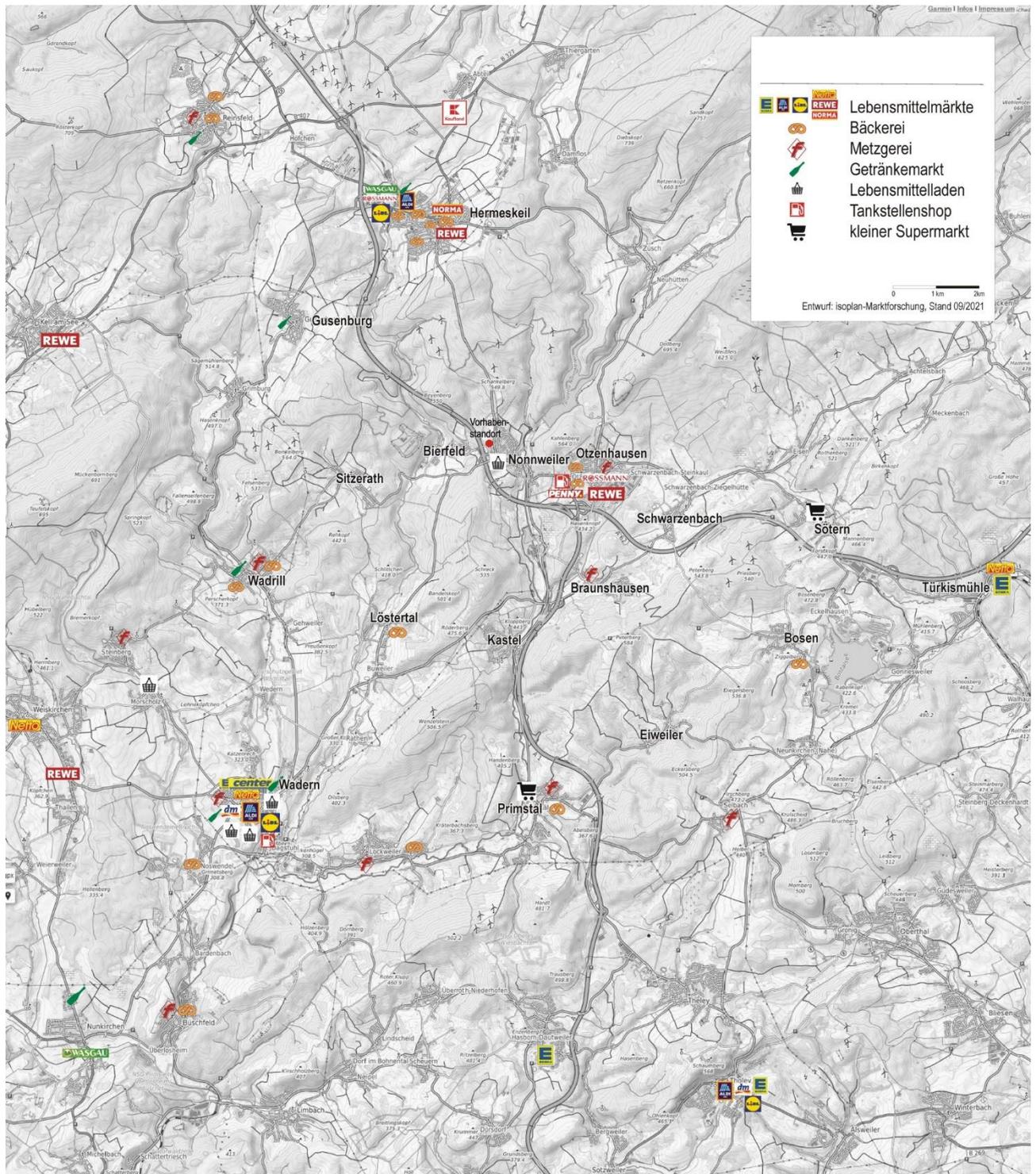
In der Gemeinde Nonnweiler wurde im September 2021 insgesamt ein Besatz von 12 Einzelhandelseinrichtungen mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ermittelt. Diese hatten zusammen eine Verkaufsfläche von rund 3.715 m² und einen geschätzten Gesamtumsatz über alle Warengruppen von rund 17,0 Mio. €, davon 15,9 Mio. € mit Waren des periodischen Bedarfs.

Tabelle 3: Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Nonnweiler mit Hauptsortimenten im periodischen Bedarf nach Einzelhandelsstandorten

Einzelhandelsstandort	Anzahl	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil an Gesamt- VKF %	geschätzter Umsatz	
				gesamt (Mio. €)	davon pe- riod. Bedarf (Mio. €)
Nahversorgungsbereich und Ortskern Otzenhausen	7	2.890		13,5	12,5
Ortskern Primstal	3	780		3,3	3,3
sonstige Ortskerne	2	45		0,2	0,2
Gesamt	12	3.715		17,0	15,9

Quelle: isoplan-Marktforschung: Verkaufsflächenerhebung und Umsatzschätzung von Geschäften mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Waren der Gesundheits- und Körperpflege (ohne Apotheken), Stand: September 2021. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Abbildung 5: Wesentliche Wettbewerber des Vorhabens im Untersuchungsraum



Darstellung: © isoplan-Marktforschung 10/2021. Dargestellt sind alle wesentlichen Wettbewerber.

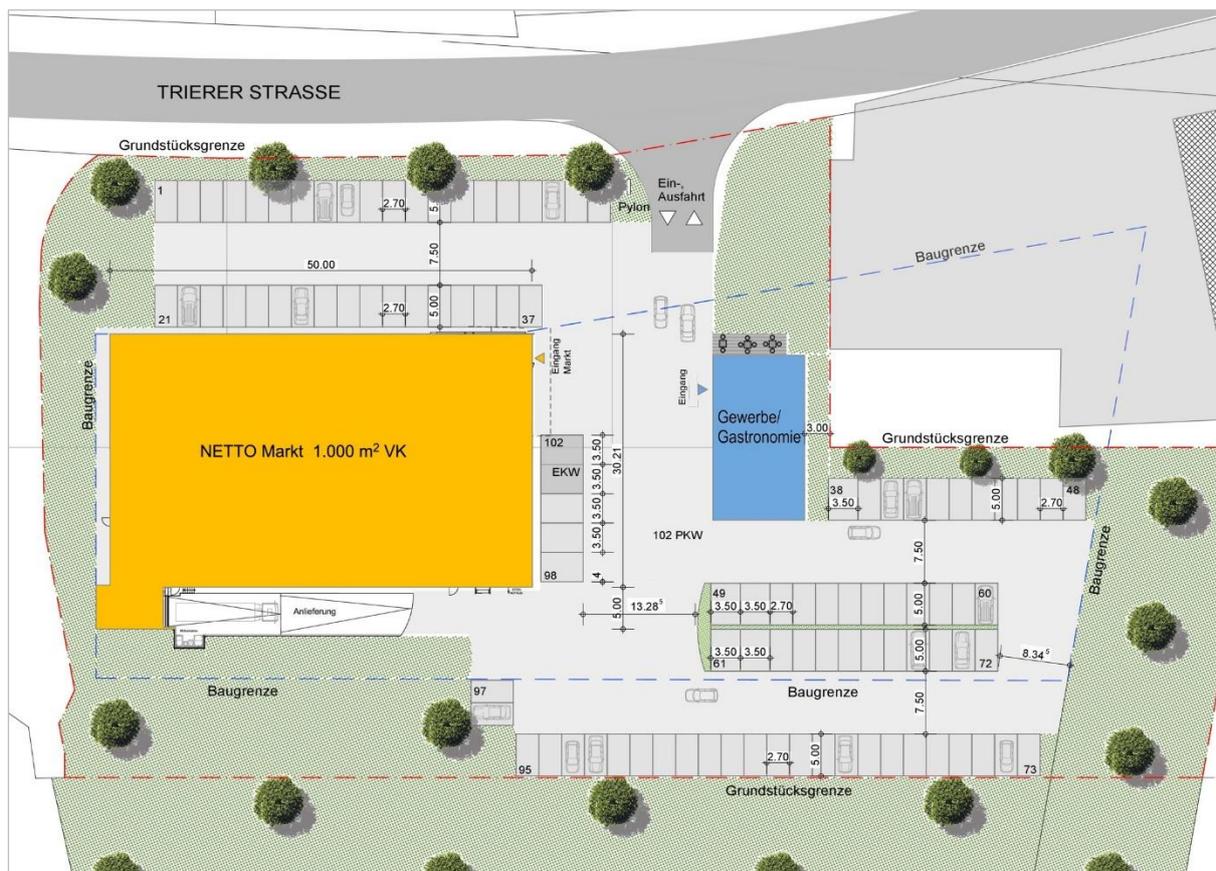
Quellen: Wettbewerber: isoplan-Erhebung 09/2021

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: Open-Topo-Map (CC-BY-SA)

3 Das Vorhaben

Die Firma NETTO plant, am Standort Trierer Straße (nördlich von Hausnr. 55) im Ortsteil Nonweiler einen Lebensmitteldiscounter mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Auf dem Grundstück ist weiterhin ein kleineres Gebäude für Gewerbe/Gastronomie vorgesehen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Geplante NETTO-Filiale in Nonweiler, Trierer Str. 55



Quelle: Planzeichnung Architekturbüro Dipl.-Ing. Andreas Hupprich, Stand: 04.08.2021 (Ausschnitt)

3.1 Einzugsbereich

Der Vorhabenmarkt steht im Wettbewerb mit benachbarten Lebensmittelmärkten und -geschäften, darunter insbesondere mit anderen Netto-Filialen und sonstigen Lebensmitteldiscountern mit einer hohen Sortimentsüberschneidung mit Netto. Diese liegen im Ortsteil Otzenhausen sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden (Wadern, Hermeskeil, Nunkirchen-Türkismühle und Tholey, siehe Abbildung 5).

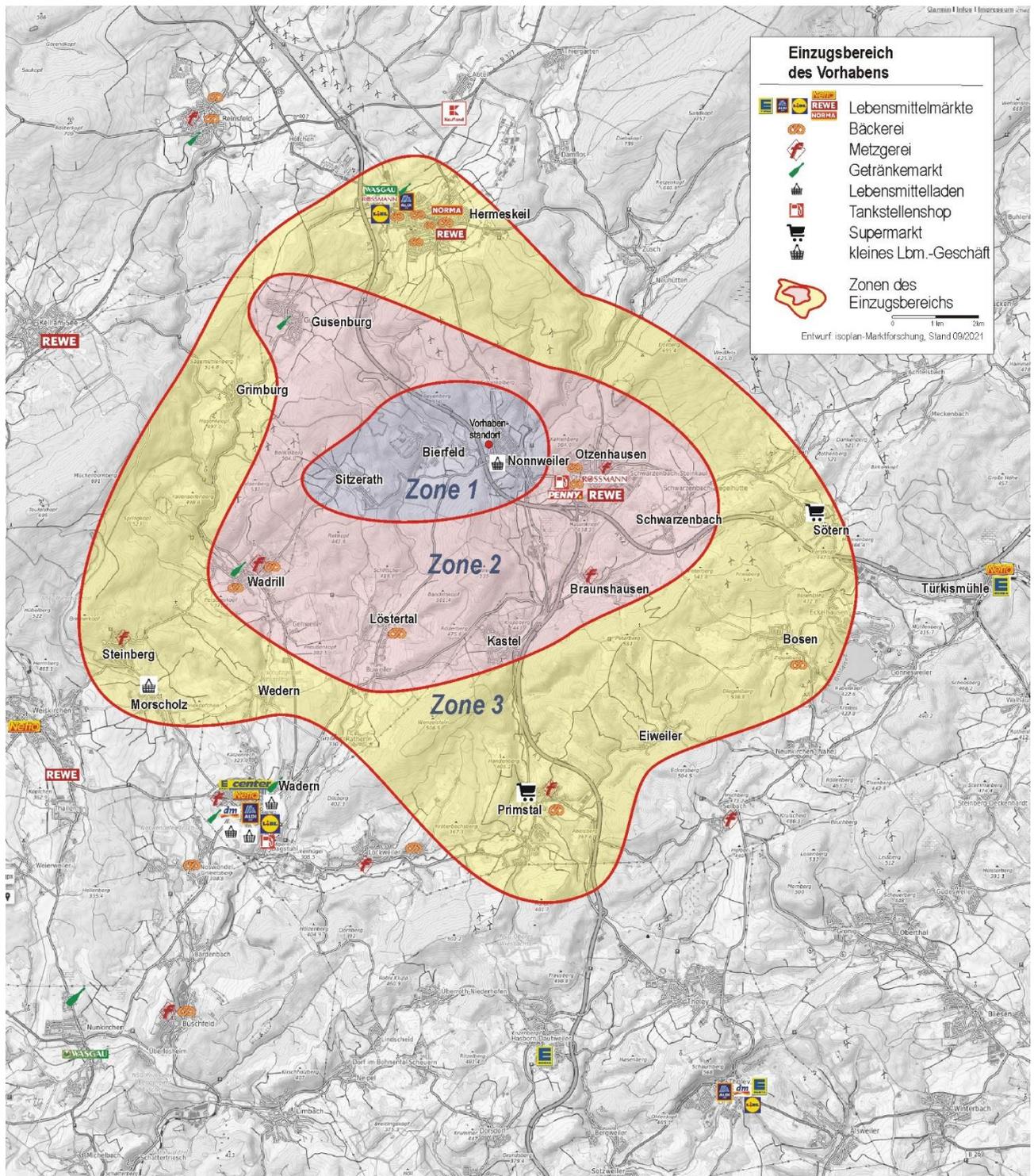
Die Einzugsgebiete der Wettbewerber sind gegeneinander nicht scharf abgrenzbar, sondern überlappen sich. Zur Definition von Einzugsbereichen von Lebensmittelmärkten wird üblicherweise die Marktanteilmethode herangezogen, nach der konzentrische Ringe mit unterschiedlich hohen Marktanteilen des Vorhabenmarktes um seinen Standort gezogen werden.

Der künftige Einzelhandels-Einzugsbereich des Vorhabenmarktes wird aufgrund der geringen Wettbewerberdichte voraussichtlich vergleichsweise groß sein. Er kann in drei Zonen eingeteilt werden, in denen der Vorhabenmarkt voraussichtlich einen unterschiedlich starken Marktanteil erreichen wird (siehe Abbildung 7 auf der nächsten Seite):

Tabelle 4: Zonen des Einzugsbereichs

Zone	Kriterium	Gemeinden, Ortsteile	Einwohner
1	Vorhabenmarkt wird der nächste erreichbare Lebensmittelmarkt sein	Nonnweiler, Bierfeld, Sitzerath	2.224
2	In ähnlicher Entfernung gibt es einen vergleichbaren Wettbewerber	Braunshausen Kastel Otzenhausen Löstertal Wadrill Gusenburg	7.492
3	Vorhabenstandort ist etwa doppelt so weit entfernt wie vergleichbarer Wettbewerber	Primstal Schwarzenbach Bosen-Eckelhausen Eiweiler Sötern Morscholz Steinberg Grimburg Hermeskeil	14.789

Abbildung 7: Vorhaben Netto Nonweiler: Zonen des Einzugsbereichs



Darstellung: © isoplan-Marktforschung 10/2021. Dargestellt sind alle wesentlichen Wettbewerber.

Quellen: Wettbewerber: isoplan-Erhebung 09/2021

Zonen des Einzugsbereichs: Berechnung isoplan-Marktforschung, siehe Text

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: Open-Topo-Map (CC-BY-SA)

3.2 Umsatzschätzung

a) Marktanteilmethode

Der Marktanteil des Vorhabenmarktes für Waren des periodischen Bedarfs kann nach seiner Fertigstellung in Zone 1 auf rund 18,5 % geschätzt werden, in Zone 2 rund 9,3 % und in Zone 3 rund 1,9 %. Es wird von der Worst-Case-Annahme ausgegangen, dass keine weiteren Streuumsätze aus weiter entfernten Wohnorten erzielt werden.

Der erzielbare Umsatz des Vorhabenmarktes kann anhand dieser Annahmen zum Einzugsbereich auf rund 4,9 Mio. € geschätzt werden:

Tabelle 5: Umsatzschätzung, Marktanteilmethode

Zonen des Einzugsbereichs	Einwohner	Kaufkraft (Mio. €)		Marktanteil Vorhabenmarkt		Umsatzschätzung (Mio. €)		
		period. Bedarf	Nonfood II	period. Bedarf	Nonfood II	period. Bedarf	Nonfood II	gesamt
Zone 1	2.224	6,67	6,16	18,5%	3,0%	1,24	0,20	1,44
Zone 2	7.492	22,47	20,75	9,3%	1,5%	2,08	0,34	2,42
Zone 3	14.789	44,36	40,96	1,9%	0,5%	0,82	0,22	1,04
Summe	24.505	73,51	67,88	5,6%	1,1%	4,14	0,76	4,90

Quelle: Eigene Berechnung isoplan, Basis: Einwohner (Statistisches Amt Saarland und Gemeinde Nonnweiler), Sortimentskaufkraft (GfK Nürnberg), Abgrenzung der Zonen: Siehe Text

b) Abschätzung anhand Verkaufsfläche, Flächenproduktivität

Zur Plausibilisierung der Umsatzschätzung nach der Marktanteilmethode wurde eine weitere Umsatzschätzung aufgrund der zu erwartenden Flächenproduktivität herangezogen.

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.⁸ Betreiberspezifischen Schätzungen zufolge erreichte die mittlere Flächenproduktivität der Kette Netto 2020 im Durchschnitt aller Filialen in Deutschland brutto inkl. MwSt. 4.280 € pro m² Verkaufsfläche. Der Vergleich mit anderen Betreibern zeigt die sehr weite Spanne im Lebensmitteldiscountbereich (Norma 3.530 €/m²; Penny: 5.170 €/m²; Lidl: 7.420 €/m²; Aldi Süd: 9.130 €/m²).⁹

Die verfügbare Kaufkraft pro Kopf liegt in dem Einzugsgebiet des Vorhabenmarktes deutlich unter dem Bundesmittel. Zudem ist das Einzugsgebiet vergleichsweise dünn besiedelt. Bei einer aktuellen Begehung der Wettbewerber in Otzenhausen und den Nachbargemeinden von Nonnweiler konnten keine Anhaltspunkte einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität festgestellt werden.

Aus diesen Gründen wurde als Worst-Case-Annahme für die Plausibilisierung der Umsatzschätzung die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Netto zugrunde gelegt. Unter diesen Annahmen kann der Jahresumsatz des Vorhabenmarktes nach seiner Fertigstellung und Markteinführung unter Worst-Case-Bedingungen (gleichbleibende Flächenproduktivität) auf maximal rund 4,3 Mio. € geschätzt werden (siehe auch Tabelle 7 auf Seite 24).

Diese Schätzung liegt in einer ähnlichen Größenordnung wie die mit der Marktanteilmethode ermittelte Umsatzschätzung und wird für die weiteren Berechnungen herangezogen.

⁸ Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020

⁹ Quelle: bulwiengesa / CBRG in: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31

3.3 Einwirkungsbereich

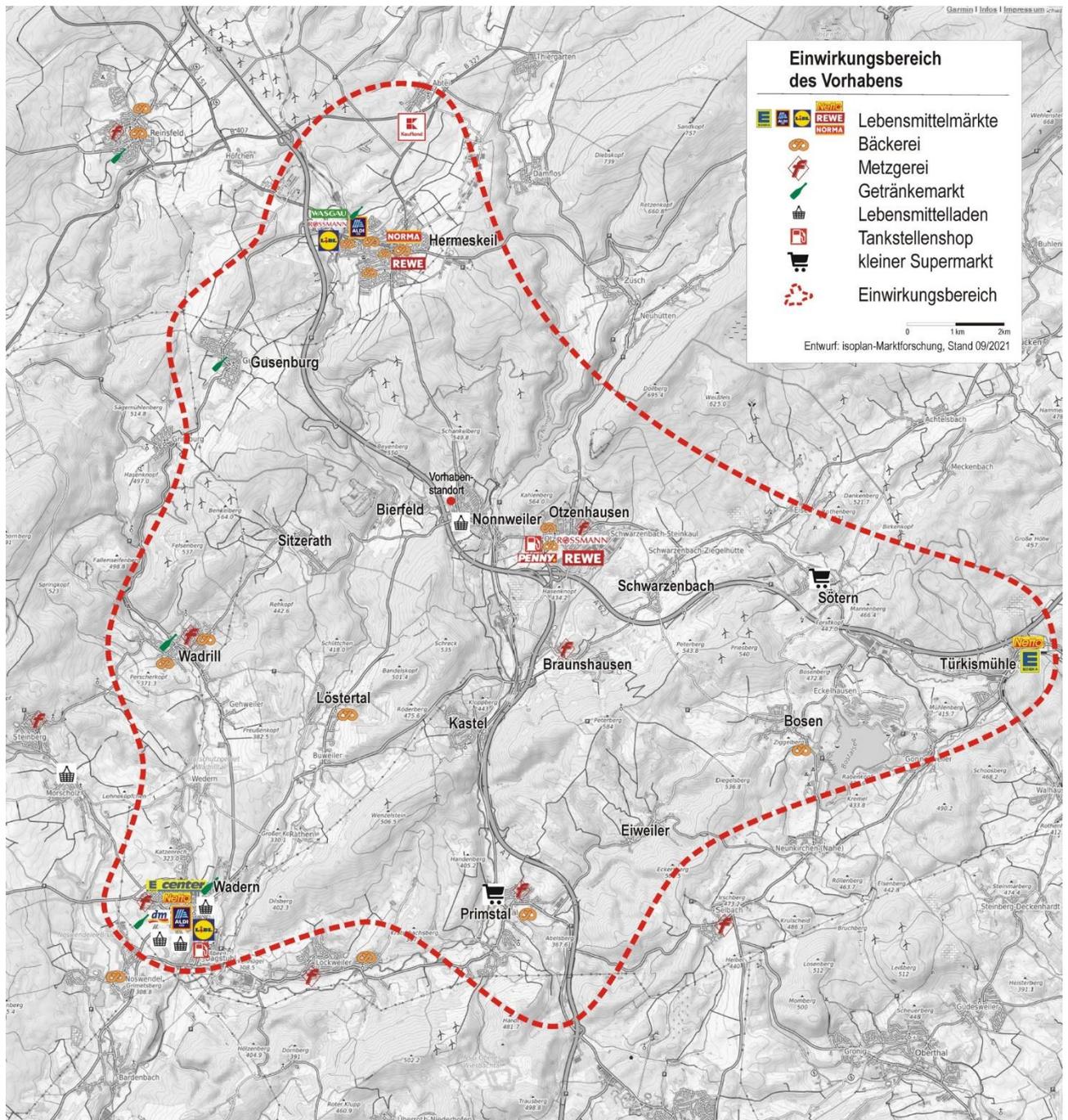
Von dem in Kapitel 3.1 ermittelten Einzelhandels-*Einzugsbereich*, der durch die Herkunft der Kunden bestimmt wird, ist der *Einwirkungsbereich* des Vorhabens zu unterscheiden. Unter dem Begriff „Einwirkungsbereich“ wird der Bereich verstanden, in dem Wettbewerber von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Dieser geht über die Zonen 1 bis 3 des Einzugsbereichs hinaus.

Zur Ermittlung des Einwirkungsbereichs wurden alle Wettbewerber des Vorhabenmarktes in Nonnweiler und den angrenzenden Gemeinden erhoben. Dies sind Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel-Supermärkte, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger und Drogeriemärkte. Abbildung 8 zeigt alle wesentlichen möglicherweise betroffenen Wettbewerber im Umfeld des Vorhabenmarktes.

Da es in Nonnweiler und dessen näherer Umgebung bisher noch kleinen Netto-Markt gibt, wird der Vorhabenmarkt auf Kunden innerhalb seines Einzugsbereichs (siehe Kapitel 3.1) eine gewisse Anziehungskraft ausüben. Dadurch wird den Wettbewerbern im Einwirkungsbereich Kaufkraft entzogen werden.

Das Vorhaben wird sich vornehmlich auf die Wettbewerber innerhalb der üblicherweise für die Nahversorgung im ländlichen Raum akzeptierten PKW-Fahrzeit von maximal 15 Minuten um den Vorhabenstandort auswirken. Kunden dürften zudem normalerweise nicht an einem gleichartigen Markt vorbei zu einem weiter entfernt gelegenen fahren, um sich zu versorgen. Der so abgegrenzte Einwirkungsbereich ist auf den ersten Ring von Wettbewerbern um den Vorhabenstandort beschränkt. Diese sind unter normalen Verkehrsbedingungen vom Vorhabenstandort in maximal rund 12-14 Minuten Fahrzeit zu erreichen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Einwirkungsbereich des Vorhabenmarktes in Nonweiler und Umland



Darstellung: © isoplan-Marktforschung 10/2021. Dargestellt sind alle wesentlichen Wettbewerber.

Quellen: Wettbewerber: isoplan-Erhebung 09/2021

Einwirkungsbereich: Berechnung isoplan-Marktforschung, siehe Text

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: Open-Topo-Map (CC-BY-SA)

3.4 Tragfähiger Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Nonnweiler hat gemäß saarländischem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, als Grundzentrum die Aufgabe, die grundzentrale Nahversorgung der Bevölkerung des eigenen Gemeindegebiets mit Waren des grundzentralen Bedarfs sicherzustellen. Zum grundzentralen Bedarf werden insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege gerechnet.

Das Vorhaben kann dann als tragfähig angesehen werden, wenn es - unabhängig von etwaigen Auswirkungen auf existierende Wettbewerber - durch die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich getragen werden kann.

Aus dem Gemeindegebiet von Nonnweiler fließen derzeit per Saldo rund 12,5 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in andere Einkaufsorte ab, was einer Kaufkraftbindungsquote von 58 % für diese Warengruppe entspricht. Diese Bindungsquote ist für ein Grundzentrum vergleichsweise gering. Bei einer angestrebten Kaufkraftbindungsquote der Gemeinde Nonnweiler für Nahrungs- und Genussmittel von 80 % resultiert aufgrund dieser Überlegung ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von rund 4,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 6: Tragfähiger Entwicklungsrahmen

Gemeinde Nonnweiler	
Einwohner (Stand: 1.1.2020)	8.416
Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) pro Kopf	2.563 €
Kaufkraft NuG gesamt, Bevölkerung v. Nonnweiler	21,57 Mio. €
POS-Umsatz NuG in Nonnweiler (Status Quo 09/2021)	12,51 Mio. €
Kaufkraftabfluss NuG (Mio. €)	-9,06 Mio. €
IST: Kaufkraftbindungsquote für NuG (%)	58,0 %
Ziel: Angestrebte Kaufkraftbindungsquote für NuG	80%
daraus resultierender tragfähiger Entwicklungsrahmen (Umsatz)	4,75 Mio. €
Flächenproduktivität Netto (Worst Case)	4.120 €/m ² VKF
Tragfähige Verkaufsfläche für NuG bei vollständiger Ausnutzung des tragfähigen Entwicklungsrahmens durch Netto	1.109 m²
tragfähige Gesamtfläche inkl. Nebensortimenten (Annahme: 85% NuG, 7% GuK, 8% NF II)	1.305 m²

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel); NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der gesundheits- und Körperpflege; NF II = Nonfood II (alle sonstigen Nonfood-Sortimente)

Quellen: Einwohner: Statistisches Landesamt; Kaufkraft: GfK Nürnberg 2020, Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Begehung September 2020, Flächenproduktivität: bulwiengesa, in: Hahn-Group: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31; siehe auch Kapitel 3.2.

Netto erzielt in allen seinen Filialen im Bundesschnitt eine Raumleistung von 4.120 €/m² (siehe Kapitel 3.2). Unter Verwendung dieser Raumleistung errechnet sich für Nonnweiler ein tragfähiges Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 1.109 m² (siehe Tabelle auf der vorigen Seite). Hinzu kommen die Verkaufsflächen für Nebensortimente.

Das Vorhaben sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² vor, davon rund 850 m² für Nahrungs- und Genussmittel. Die zu erwartenden Mehrumsätze des Vorhabens für Nahrungs- und Genussmittel (ohne Umsätze mit Nonfood-Nebensortimenten) können je nach Szenario auf rund 3,3 bis 3,6 Mio. € hochgerechnet werden (vgl. Tabelle 7 auf Seite 24). Das entspricht 69 % bis 77 % des festgestellten tragfähigen Entwicklungsrahmens in Nonnweiler (Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel).

Die Umsätze mit den Nebensortimenten sind vergleichsweise geringfügig und untergeordnet. Auf eine entsprechende Berechnung wurde aus diesem Grund verzichtet.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters von Netto in der geplanten Größe (1.000 m² Verkaufsfläche) bleibt im Rahmen des tragfähigen Entwicklungspotenzials für Nahrungs- und Genussmittel.

4 Auswirkungen des Vorhabens

Aufgabe der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des oben beschriebenen Einzelhandelsvorhabens „Neubau Netto-Lebensmittel-discounter“ in der Trierer Straße in Nonnweiler/Saar.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde von der Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben in einem weitgehend gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generieren wird, sondern ausschließlich zu einer **Umverteilung der Kaufkraft** zwischen den Wettbewerbern im Einwirkungsbereich des Vorhabens führen wird. Dies ist eine Worst-Case-Annahme, da die ökonomischen und damit die städtebaulichen Auswirkungen geringer ausfallen werden, wenn das Vorhaben zusätzliche Kaufkraft in den Einzelhandel lenkt, die bisher in anderen Bereichen ausgegeben wurde.

Die zu erwartende **Umsatzumverteilung** aufgrund des Vorhabens wurde mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells in mehreren Szenarien berechnet (methodische Erläuterungen siehe Anhang). Im Worst-Case-Szenario wurden die für die Wettbewerber ungünstigsten denkbaren Annahmen bezüglich des künftigen Umsatzes des Vorhabens getroffen. Im Real-Case-Szenario wurden Annahmen zur Abschätzung der voraussichtlich zu erzielenden Umsätze getroffen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. In beiden Varianten wurde vom Status Quo der Wettbewerbssituation ausgegangen.

Die **Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen** des Vorhabens orientiert sich an einer Schädlichkeitsschwelle von 10 % Umsatzumverteilung. Diese **Schädlichkeitsgrenze** 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.¹⁰ Liegt die Umsatzumverteilung in der Nähe des Werts von 10 %, so sind die betroffenen Bereiche vertieft auf Vorschädigungen zu prüfen. In diesem Fall kann auch eine geringere Umsatzumverteilung bereits schädliche städtebauliche Auswirkungen auslösen. Bei robusten, nicht vorgeschädigten Versorgungsbereichen können auch höhere Umverteilungsquoten noch als unschädlich gelten.

Schutzgut ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der nach § 34 Abs. 3 BauGB und im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten Versorgungsbereiche, nicht jedoch der Einzelwettbewerber. Aus diesem Grund wurden die Umsatzumverteilungsquoten für die jeweiligen schützenswerten Versorgungsbereiche insgesamt ermittelt. Auswirkungen auf Wettbewerber an nicht schützenswerten Standorten (z.B.

¹⁰ OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

Gewerbegebiete, „grüne Wiese“) sind keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung und sind daher kein Ausschlusskriterium für das Vorhaben.

Der **Einwirkungsbereich**, in dem der Einzelhandelsbestand betroffen sein wird, wurde als konservative Annahme auf den ersten Ring von Wettbewerbsstandorten im Umland des Vorhabenstandortes begrenzt. Diese liegen unter normalen Verkehrsbedingungen in einem Umkreis von bis zu 12-14 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort (siehe Kapitel 3.3).

Im Sinne einer konservativen Worst-Case-Betrachtung wurden die Auswirkungen auf alle betroffenen Einzelgeschäfte berechnet. Zur Bewertung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Versorgungsbereiche wurden in den folgenden Szenarien die Umsatzumverteilungsquoten für die jeweiligen schützenswerten Versorgungsbereiche insgesamt ermittelt. Da eine starke Schädigung von Einzelwettbewerbern die Funktionsfähigkeit eines gesamten Versorgungsbereichs gefährden könnte, wurden die jeweils stärksten Auswirkungen auf Einzelwettbewerber ebenfalls betrachtet.

Auswirkungen auf Wettbewerber an nicht schützenswerten Standorten (z.B. Gewerbegebiete, „grüne Wiese“) sind keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung und stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

4.1 Annahmen der Szenarien

Zur Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wurde der zu erwartende vorhabenbedingte Einzelhandelsumsatz herangezogen. Dieser errechnet sich aus der geplanten Verkaufsfläche und der voraussichtlich zu erzielenden Flächenproduktivität (siehe Kapitel 3.2).

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden in zwei Szenarien mit unterschiedlich restriktiven Annahmen zur künftig zu erzielenden Flächenproduktivität berechnet. Im **Worst-Case-Szenario** wurde nach der Erweiterung von einer unveränderten Flächenproduktivität ausgegangen.

Der großflächige Markt wird im Vergleich zu den bisher von NETTO oft errichteten kleinflächigen Märkten mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche aufgrund eines höheren Anteils von Gängen und Verweilflächen ohne Warenpräsentation voraussichtlich eine geringere Flächenproduktivität erzielen als der Durchschnitt der Netto-Filialen in Deutschland bisher erzielt. Dieser Effekt wurde im **Real-Case-Szenario** durch die Annahme einer Flächenproduktivität von 90 % des Bundesmittels aller deutschen Filialen des Betreibers abgebildet. In Tabelle 7 sind die Parameter der untersuchten Szenarien zusammengefasst.

Tabelle 7: Parameter der untersuchten Szenarien

Szenario	Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (€/m ²)	Geschätzter Umsatz (Mio. €)				
			gesamt	periodischer Bedarf		aperiodischer Bedarf	
				gesamt	davon		
					NuG		GuK
Worst Case	1.000	4.280	4,28	3,94	3,64	0,30	0,34
Real Case	1.000	3.850	3,85	3,54	3,27	0,27	0,31

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Quellen: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers
Flächenproduktivitäten Bestand: bulwiengesa in: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden

4.2 Worst-Case-Szenario

In allen Szenarien wird von einer Verkaufsfläche des Vorhabenmarktes von 1.000 m² ausgegangen. Im Worst-Case-Szenario wird von der Annahme Flächenproduktivität des Vorhabenmarktes in Höhe des Bundesmittels des Betreibers Netto ausgegangen. Dies führt zu einer Umsatzumverteilung von 4,28 Mio. € über alle Warengruppen, das sind 3,3 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Geschäfte.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die **Ortskerne in der Gemeinde Nonnweiler** betreffen sechs Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von zusammen 845 m². Dies sind neben dem Kaufhaus Becker im Ortskern von Primstal kleine Bäcker, Metzger oder Lebensmittelläden. Diesen werden zusammen voraussichtlich rund 0,1 Mio. € entzogen, das sind 2,8 % ihres Bestandsumsatzes und 2,4 % der gesamten Umsatzumverteilung. Am stärksten ist aufgrund der räumlichen Nähe das Mühle-Lädchen im Ortskern von Nonnweiler mit einer voraussichtlichen Umsatzeinbuße von 6,6 % betroffen. Die anderen betroffenen Geschäfte in den Ortskernen werden zwischen 2,7 und 4,1 % ihres Umsatzes verlieren.

In den im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls als schützenswert zu erachtenden **Nahversorgungslagen in der Gemeinde Nonnweiler** außerhalb der Ortskerne sind sechs weitere Wettbewerber mit insgesamt 2.870 m² Verkaufsfläche von dem Vorhaben betroffen. Sie werden unter den Worst-Case-Annahmen im Durchschnitt 4,3 % ihres Umsatzes einbüßen. Am stärksten ist der Lebensmitteldiscounter PENNY in Otzenhausen mit 7,6 % Umsatzumverteilung aufgrund seiner hohen Sortimentsübereinstimmung mit dem Vorhabenmarkt betroffen, gefolgt von REWE in Otzenhausen (4,2 %). Für die restlichen betroffenen Geschäfte (zwei Bäcker, ein Tankstellenshop, ein Drogeriemarkt) liegen die voraussichtlichen Umsatzeinbußen zwischen 1,3 und 2,5 %.

In den **Nachbarstädten und -gemeinden** sind in schützenswerten Lagen 25 Wettbewerber von dem Vorhaben betroffen. In **Wadern** sind im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sieben Wettbewerber mit 6.530 m² Verkaufsfläche betroffen (NETTO Im Brühl, Aldi, dm und ein Getränkemarkt in der Poststr., das E-Center Haco und ein Tankstellenshop). Sie werden im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 2,7 % ihres Umsatzes einbüßen. Am stärksten wird NETTO mit 5,2 % Umsatzeinbuße betroffen sein, gefolgt von Aldi (4,1 %). In schützenswerten Nahversorgungslagen von Wadern werden sechs Wettbewerber mit zusammen 1.310 m² Verkaufsfläche im Schnitt 4,0 % und maximal 4,2 % (Lidl in Dagstuhl) einbüßen.

In **Hermeskeil** wurden 13 betroffene Wettbewerber identifiziert. Im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sind fünf Wettbewerber mit zusammen 1.715 m² Verkaufsfläche betroffen (NORMA

REWE und drei Bäckereien). Sie werden im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 5,0 % und im Einzelfall maximal 6,6 % (NORMA) ihres Umsatzes einbüßen. In schützenswerten Nahversorgungslagen von Hermeskeil werden sechs Wettbewerber mit zusammen 3.375 m² Verkaufsfläche im Schnitt 3,7 % und maximal 5,2 % (Aldi, Am Dörrenbach) einbüßen. Kaufland und Lidl in Hermeskeil liegen in nicht schützenswerten Lagen. Sie sind mit 1,7 bzw. 5,7 % Umsatzumverteilung betroffen.

In der Gemeinde **Nohfelden** ist ein Wettbewerber in schützenswerter Nahversorgungslage mit 3,1 % Umsatzumverteilung betroffen (Frischemarkt im Ortskern von Sötern mit ca. 400 m² Verkaufsfläche). Zwei Wettbewerber an nicht schützenswerten Standorten sind mit durchschnittlich 3,7 % Umsatzumverteilung betroffen (NETTO und Edeka am Ortsausgang von Türkismühle).

Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche von Nonnweiler und seiner Nachbargemeinden durch das Vorhaben kann selbst unter Worst-Case-Annahmen nicht nachgewiesen werden.

Tabelle 8: Umsatzumverteilung, Worst-Case-Szenario

Bereich		betroffene Bestandsgeschäfte			Umsatz-Umverteilung zu Lasten der Wettbewerber		Anteil der Umsatz-Umverteilung (%)
Stadt/ Gemeinde	Standort*	Anzahl	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	T Euro	% vom Ist-Umsatz	
Nonnweiler	Ortskerne	6	845	3,7	104,2	2,8%	2,4%
Nonnweiler	NVL	6	2.870	13,4	576,3	4,3%	13,5%
Wadern	ZVB	7	6.530	35,2	966,0	2,7%	22,6%
Wadern	NVL	6	1.310	9,16	368,5	4,0%	8,6%
Hermeskeil	ZVB	5	1.715	6,5	325,3	5,0%	7,6%
Hermeskeil	NVL	6	3.375	19,48	717,1	3,7%	16,8%
Hermeskeil	sonstige	2	5.550	29,73	795,9	2,7%	18,6%
Nohfelden	NVL	1	400	1,78	54,4	3,1%	1,3%
Nohfelden	sonstige	2	2.300	10,10	372,2	3,7%	8,7%
Summe Betroffene		41	24.895	129,0	4.280,0	3,3%	100,0%

*ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = schützenswerte Nahversorgungslagen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnung isoplan-Marktforschung.

Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

4.3 Real-Case-Szenario

Im Real-Case-Szenario wird ebenfalls von einer Verkaufsfläche des Vorhabenmarktes von 1.000 m² ausgegangen. Es wird jedoch von der Annahme einer geringeren Flächenproduktivität des Vorhabenmarktes von 90 % des Bundesdurchschnitts von NETTO ausgegangen. Dies führt zu einer Umsatzumverteilung von 3,85 Mio. € über alle Warengruppen, das sind 3,0 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Geschäfte.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die **Ortskerne in der Gemeinde Nonnweiler** betreffen die gleichen sechs schützenswerten Wettbewerber wie im Worst-Case-Szenario. Diesen werden zusammen voraussichtlich 0,09 Mio. € oder 2,5 % ihres Bestandsumsatzes verlieren. Am stärksten ist aufgrund der räumlichen Nähe das Mühle-Lädchen im Ortskern von Nonnweiler mit einer voraussichtlichen Umsatzeinbuße von 6,0 % betroffen. Alle anderen Geschäfte in den Ortskernen werden zwischen 1,5 und 3,7 % ihres Umsatzes verlieren.

Die sechs betroffenen Wettbewerber in den **Nahversorgungslagen in der Gemeinde Nonnweiler** außerhalb der Ortskerne werden unter den Real-Case-Annahmen im Durchschnitt 3,9 % ihres Umsatzes einbüßen. Am stärksten ist wiederum PENNY in Otzenhausen mit 6,8 % Umsatzumverteilung betroffen, gefolgt von REWE (3,8 %). Für die restlichen betroffenen Geschäfte liegen die voraussichtlichen Umsatzeinbußen zwischen 1,1 und 2,3 %.

Die Auswirkungen auf die 27 betroffenen Wettbewerber in den **Nachbarstädten und -gemeinden** in schützenswerten Lagen sind entsprechend geringer als im Worst-Case-Szenario. Die sieben betroffenen Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt von **Wadern** werden im Real-Case-Szenario durchschnittlich 2,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Die stärkste Umsatzeinbuße wird wiederum NETTO mit 4,7 % erleiden, gefolgt von Aldi (3,7 %). Die sechs betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Nahversorgungslagen von Wadern werden im Schnitt 3,6 % und maximal 3,8 % einbüßen.

Die betroffenen Wettbewerber in der Innenstadt von **Hermeskeil** werden im Real-Case-Szenario durchschnittlich 4,5 % und maximal 6,0 % (NORMA) ihres Umsatzes einbüßen. In schützenswerten Nahversorgungslagen von Hermeskeil werden sechs Wettbewerber im Schnitt 3,3 % und maximal 4,7 % (Aldi, Am Dörrenbach) einbüßen. Kaufland und Lidl in Hermeskeil in nicht schützenswerten Lagen sind mit 1,6 bzw. 5,1 % Umsatzumverteilung betroffen.

Der Frischemarkt in **Nohfelden-Sötern** ist im Real-Case-Szenario mit 2,7 % Umsatzumverteilung betroffen. NETTO und Edeka an nicht schützenswerten Standorten in Türkismühle sind mit durchschnittlich 3,3 % Umsatzumverteilung betroffen.

Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche von Nonnweiler und seiner Nachbargemeinden durch das Vorhaben kann auch unter Real-Case-Annahmen nicht nachgewiesen werden.

Tabelle 9: Umsatzumverteilung, Worst-Case-Szenario

Bereich		betroffene Bestandsgeschäfte			Umsatz-Umverteilung zu Lasten der Wettbewerber		Anteil der Umsatz-Umverteilung (%)
Stadt/Gemeinde	Standort*	Anzahl	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	T Euro	% vom Ist-Umsatz	
Nonnweiler	Ortskerne	6	845	3,7	93,7	2,5%	2,4%
Nonnweiler	NVL	6	2.870	13,4	518,4	3,9%	13,5%
Wadern	ZVB	7	6.530	35,2	868,9	2,5%	22,6%
Wadern	NVL	6	1.310	9,16	331,5	3,6%	8,6%
Hermeskeil	ZVB	5	1.715	6,5	292,6	4,5%	7,6%
Hermeskeil	NVL	6	3.375	19,48	645,1	3,3%	16,8%
Hermeskeil	sonstige	2	5.550	29,73	716,0	2,4%	18,6%
Nohfelden	NVL	1	400	1,78	48,9	2,7%	1,3%
Nohfelden	sonstige	2	2.300	10,10	334,8	3,3%	8,7%
Summe Betroffene		41	24.895	129,0	3.850,0	3,0%	100,0

*ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = schützenswerte Nahversorgungslagen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnung isoplan-Marktforschung.

Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

5 Einhaltung der Ziele der Landesplanung

Das Vorhaben „Errichtung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters in Nonnweiler“ ist mit 1.000 m² Verkaufsfläche eindeutig als großflächig einzustufen. Damit sind die Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel einzuhalten. Die Landesplanung hat ihre Ziele für den großflächigen Einzelhandel im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung dargelegt.¹¹ Die Einhaltung von Ziffer 41 bis 46 durch das Vorhaben wird im Folgenden analysiert.

5.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Bedarfsgerechte Versorgung

Das bipolare Grundzentrum Nonnweiler-Otzenhausen hat die Aufgabe der grundzentralen Versorgung seiner eigenen Bevölkerung (siehe Kapitel 2.2).

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

In Kapitel 3.4 wurde festgestellt, dass die Gemeinde Nonnweiler derzeit für Nahrungs- und Genussmittel rund 9,1 Mio. € Kaufkraft an Nachbargemeinden verliert. Für die Gemeinde Nonnweiler wurde ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 4,8 Mio. € ermittelt.

Der zu erwartende Umsatz des Vorhabens wurde in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu Flächenproduktivitäten vorausberechnet. Das Vorhaben wird je nach Szenario einen Umsatz von rund 3,3 bis 3,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und einen Gesamtumsatz von 3,9 bis 4,3 Mio. € erzielen (siehe Tabelle 7 auf Seite 24).

Das Worst-Case-Szenario stellt den unwahrscheinlichen Fall des Eintretens aller Annahmen mit den höchsten Auswirkungen dar. Der zu erwartende Umsatz des Vorhabenmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht unter Worst-Case-Annahmen 77 % des tragfähigen

¹¹ Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, Kapitel 2.5.2, S. 989ff.

higen Entwicklungsrahmens. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden jedoch die Annahmen zum Umsatz des Real-Case-Szenarios eintreten. In diesem Szenario liegt der zu erwartende Umsatz des Vorhabens für Waren des periodischen Bedarfs mit rund 3,3 Mio. € bei 69 % des ermittelten tragfähigen Entwicklungsrahmens von rund 4,8 Mio. €.

Verbrauchernahe Versorgung

Der Vorhabenstandort liegt in dem westlichen Pol des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Im Ortsteil Nonnweiler leben rund 1.040 Einwohner. Im dünn besiedelten ländlichen Raum wird in der Literatur als Grenze für die Nahversorgung ein Radius von 2.500 Metern angegeben.¹² Dieser Nahbereich umfasst die gesamte Wohnbevölkerung der Ortsteile Nonnweiler, Bierfeld und Mariahütte sowie ca. 80 % der Bevölkerung von Otzenhausen. In diesem Radius leben rund 3.250 Einwohner mit einer Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rund 8,3 Mio. €.

Unter den in Kapitel 4.1 dargestellten Worst-Case-Annahmen wird der zu erwartende Umsatz des Vorhabenmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 3,6 Mio. € rechnerisch rund 44 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich von 2.500 Metern binden. Unter Einbeziehung der Waren für Gesundheits- und Körperpflege wird der Vorhabenmarkt im Worst-Case-Szenario rund 40 % der Kaufkraft der Mantelbevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs im Nahbereich binden.

Städtebaulich integriert Standort

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich am Westrand der besiedelten Ortslage des Ortsteils Nonnweiler und grenzt im Osten an Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt zur verbesserten grundzentralen Versorgung der Bevölkerung in seinem Nahbereich mit Waren des periodischen Bedarfs bei. Der Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler-Otzenhausen, der bislang nicht über einen Lebensmittelmarkt verfügt, wird funktional aufgewertet (siehe auch Kap. 5.6). Der Standort kann als teilintegriert eingestuft werden.

Das Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs bedarfsgerecht verbessern. Der Vorhabenmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung und wird

¹² siehe Fachkommission Städtebau: Entwurf - Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017, S. 10f. und Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, RdNr. 98

allein durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung im Nahbereich tragfähig sein. Das Vorhaben liegt im Pol „Nonnweiler“ des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen an einem städtebaulich teilintegrierten Standort.

Ziel 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, wird eingehalten.

5.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

Das Konzentrationsgebot besagt, dass (bis auf bestimmte Ausnahmen) großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind.

Der Vorhabenstandort liegt im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

5.3 Einkaufsagglomerationen (Z 43)

Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen, sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsflächen gelten hierbei alle Flächen, auf denen Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind, auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Der Vorhabenmarkt ist die einzige Einzelhandelseinrichtung am Standort Trierer Straße 55 in Nonnweiler. Es handelt sich nicht um eine Einzelhandelsagglomeration.

Ziel 43 des LEP Siedlung trifft auf das Vorhaben nicht zu.

5.4 Kongruenzgebot (Z 44)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (*Kongruenzgebot*).

Der Einzelhandel mit Waren des periodischen Bedarfs in Nonnweiler soll in erster Linie die grundzentrale Versorgung im Gemeindegebiet von Nonnweiler sicherstellen (grundzentraler Verflechtungsbereich). Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn deutlich

mehr als ein Drittel des Umsatzes des Vorhabens aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Größenordnung

Das Vorhaben sieht die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche vor. Die Verkaufsfläche wird insgesamt zu rund 85 % für Nahrungs- und Genussmittel, 7 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege und 8% für Nonfood-II-Waren des aperiodischen Bedarfs (im Nebensortiment) verwendet.

Das Vorhaben wird entsprechend dem Verkaufsflächenzuwachs maximal einen Umsatz von rund 3,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielen (siehe Tabelle 7 auf Seite 24). In Nonnweiler besteht aufgrund der derzeitigen Unterversorgung ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln von rund 4,8 Mio. € (siehe Kapitel 3.4). Der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens mit Waren des periodischen Bedarfs wird maximal rund 77 % des ermittelten tragfähigen Entwicklungsrahmens entsprechen.

Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.

Warensortiment

Es ist der Neubau eines Lebensmittel-Discounters der Firma NETTO mit seinem üblichen Nebensortiment an non-food-Waren geplant. Märkte dieser Art bieten vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege sowie Nonfood-II-Waren (überwiegend auf grundzentralem Niveau) an. Der Standort befindet sich im Zentralort (bipolares Zentrum Nonnweiler/Otzenhausen). Versorgungsaufgabe des Grundzentrums ist vorrangig die Versorgung seines grundzentralen Versorgungsbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs.

Der Vorhabenstandort mit seiner wohnungsnahen Lage im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen fügt sich bezüglich des Warensortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Einzugsbereich

Der Vorhabenmarkt dient überwiegend der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Nonnweiler, insbesondere der Ortsteile Nonnweiler, Bierfeld und Sitzerath. Knapp zwei Drittel des zu erwartenden

Umsatzes des Vorhabenmarktes werden aus der Gemeinde Nonnweiler stammen. Aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsstruktur im Nordsaarland ist der Standort in Nonnweiler für Einwohner aus einigen Ortsteilen der Nachbargemeinden der nächste Einkaufsort oder zumindest genauso weit entfernt wie das nächste Zentrum. Damit wird auch für diese Bevölkerungsteile die Nahversorgung verbessert (siehe Kapitel 3.1). Ein trennscharfer, an Gemeindegrenzen orientierter Einzugsbereich lässt sich im Nordsaarland kaum erreichen. Die leichten Überlappungen des Einzugsbereichs mit einzelnen Ortsteilen der Nachbargemeinden ist angesichts der massiven Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen Nonnweiler, Bierfeld und Sitzerath zu tolerieren.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

5.5 Beeinträchtungsverbot (Z 45)

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

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtungsverbot die Frage, welche Kaufkraft durch das geplante Vorhaben dem bestehenden Einzelhandel in Nonnweiler und den angrenzenden Städten und Gemeinden entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Einzelhandelsbestands der schützenswerten Versorgungsbereiche wird dabei als zumutbar angesehen.¹³ Dabei steht nicht der Schutz von Einzelunternehmen vor Wettbewerbern im Vordergrund, sondern der Schutz der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche.

In Kapitel 4 wurde die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung in zwei Szenarien modellhaft vorausberechnet. Im Worst-Case-Szenario wurden die maximal denkbaren Flächenproduktivitäten für den Vorhabenmarkt mit den größten anzunehmenden Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand im Einwirkungsbereich angenommen.

Es wurde festgestellt, dass selbst unter Worst-Case-Annahmen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorger in den **Ortskernen der Gemeinde Nonnweiler** mit maximal 2,8 % Umsatzumverteilung absolut gering sein werden. Bei Betrachtung der Einzelgeschäfte

¹³ siehe OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

in den Ortskernen wurden im Worst-Case-Szenario Umsatzeinbußen von maximal 6,6 %, überwiegend aber deutlich darunter, vorausberechnet. Im mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenario fallen die Auswirkungen noch niedriger aus. Die Funktionsfähigkeit der Ortskerne in Nonnweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Vorhaben wird im Gegenteil die Nahversorgung im Pol Nonnweiler des bipolaren Grundzentrums Nonnweiler/Otzenhausen entscheidend stärken.

Die Wettbewerber in den **schützenswerten Nahversorgungslagen Nonnweilers** außerhalb der Ortskerne werden im Worst-Case-Szenario durchschnittlich 4,3 % ihres Umsatzes einbüßen. Für die Einzelgeschäfte in diesen Lagen liegt die Umsatzeinbuße im Worst-Case-Szenario maximal bei 7,6 %, überwiegend deutlich darunter. Für die vorwiegend betroffenen Wettbewerber in Otzenhausen (Netto, REWE) konnten bei einer Ortsbegehung keine Anzeichen einer Vorschädigung festgestellt werden. Die Nahversorgung in der Gemeinde Nonnweiler wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

In den **Nachbarstädten und -gemeinden** sind in schützenswerten Lagen 27 Wettbewerber von dem Vorhaben betroffen. Die stärksten Auswirkungen wurden für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt von Hermeskeil mit 5,0 % Umsatzumverteilung ermittelt, gefolgt von den Nahversorgungslagen von Wadern (4,0 %). Alle anderen benachbarten schützenswerten Versorgungsbereiche werden noch geringer betroffen sein.

Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche von Nonnweiler und seiner Nachbargemeinden durch das Vorhaben kann selbst unter Worst-Case-Annahmen nicht nachgewiesen werden.

5.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

Ziel 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten sind. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung.

Der Vorhabenstandort liegt am Westrand der Wohnbebauung im Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen. Im Ortszentrum von Nonnweiler ist aufgrund der Topografie und der Eigentumsverhältnisse kein geeigneter Standort für einen zeitgemäßen

Nahversorgungsmarkt der geplanten Größe verfügbar. Der Vorhabenstandort lässt sich funktional den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Nonnweiler zuordnen und ist für dessen Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar.

Der Vorhabenstandort ist trotz seiner Randlage am Siedlungskörper des Ortsteils Nonnweiler städtebaulich so gut integriert wie es in dem Ortsteil möglich ist. Er sichert und stärkt die Nahversorgung der Bevölkerung in seinem Nahbereich in den Ortsteilen Nonnweiler, Bierfeld und Sitzerath sowie darüber hinaus in der gesamten Gemeinde Nonnweiler.

6 Gutachterliches Fazit

Das Vorhaben „Neubau eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Trierer Straße 57, Nonnweiler/Saar“ wurde auf seine Auswirkungen und auf die Einhaltung der landesplanerischen Ziele hin untersucht.

Von dem Vorhaben werden aller Voraussicht nach keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Ortskerne bzw. zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder der benachbarten Gemeinden ausgehen (siehe Kapitel 4.). Das Vorhaben hält alle Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung, für großflächigen Einzelhandel ein (siehe Kapitel 5).

Durch das Vorhaben wird der Pol Nonnweiler des bipolaren Zentrums Nonnweiler/Otzenhausen funktional aufgewertet und weiterentwickelt. Dem bisherigen Defizit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs wird mit dem Vorhaben entgegengewirkt. Damit wird die Gemeinde Nonnweiler ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe in Zukunft besser nachkommen.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

Saarbrücken, 12.10.2021



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

7 Anhang: Methodische Vorgehensweise

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst die Gemeinde Nonnweiler sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden.

Zur Analyse der **Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in der Gemeinde Nonnweiler nach Warengruppen¹⁴ und zu Einwohnerzahlen der Gemeinden¹⁵ herangezogen.

Das relevante **Einzelhandelsangebot** im Untersuchungsgebiet nach Verkaufsfläche und Sortimenten wurde im September 2021 durch geschulte isoplan-Mitarbeiter erhoben. Die POS (Point-of-Sale)-Umsätze der erhobenen Einzelhandelseinrichtungen wurden anhand durchschnittlicher branchenüblicher Flächenproduktivitäten, einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse (niedrig - durchschnittlich - hoch) und der erhobenen Verkaufsflächen abgeschätzt.

Feststellung des tragfähigen Entwicklungsrahmens für Lebensmitteleinzelhandel in Nonnweiler

Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Nonnweiler errechnet sich aus der Differenz aus der verfügbaren Kaufkraft der eigenen Bevölkerung und dem POS-Umsatz in den relevanten Warengruppen der Einzelhandelsgeschäfte in Nonnweiler. Die warengruppenspezifischen Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich aus dem Quotienten des POS-Umsatzes und der Kaufkraft in der jeweiligen Warengruppe.

Der Kaufkraftabfluss und die Kaufkraftbindungsquoten lassen Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und den tragfähigen Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Nonnweiler zu. Um diesen zu quantifizieren, wurde ein für die Grundzentrale Versorgung von Nonnweiler angemessenes Ziel von 80 % für die Kaufkraftbindungsquoten in den Warengruppen des periodischen Bedarfs gesetzt. Das Erweiterungspotenzial errechnet sich als Differenz aus dem angestrebten Umsatz und dem realisierten POS-Umsatz.

Das **Vorhaben** wurde anhand von Angaben des Vorhabenträgers zur Sortimentsstruktur und zur geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen beschrieben. Die **zu erwartende Umsatzsteigerung** wurde in zwei Szenarien abgeschätzt (siehe Erläuterungen in Kapitel 3.2).

Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens wurde anhand der vorgefundenen Wettbewerber im Umfeld in drei Zonen eingeteilt, in denen der Vorhabenmarkt einen unterschiedlichen Marktanteil erzielt. Es wurden konzentrische Ringe mit unterschiedlich hohen Marktanteilen des

¹⁴ Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2020

¹⁵ Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stand: 12/2019

Vorhabenmarktes um seinen Standort gezogen. Auf dieser Basis wurde der Umsatz des Vorhabens abgeschätzt (Marktanteilsmethode, siehe Kapitel 3.2). Die Umsatzerwartung wurde mit Hilfe einer zweiten Berechnung auf der Basis der mittleren Flächenproduktivität von Netto in Deutschland und der geplanten Verkaufsfläche plausibilisiert.

Berechnung der voraussichtlichen Kaufkraftumverteilung

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

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem Vorhaben und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort prognostiziert. Für den Vorhabenmarkt wurde die Umsatzumverteilung ΔU_i vom Wettbewerber i in den jeweiligen Vorhabenmarkt wie folgt berechnet:

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

mit U_i = Umsatz des Wettbewerbers i für die betrachtete Warengruppe

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

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

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

α = 1 min (Mindestzeit zwischen zwei direkt benachbarten Märkten)

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

Der **Grad der Übereinstimmung der Sortimente** *gsüi* zwischen den geplanten Märkten und den jeweiligen Wettbewerbern wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch die für jeden Vorhabenmarkt gesondert empirisch ermittelten Faktoren abgebildet.

Zur **Bewertung der Auswirkungen** des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch den Vorhabenmarkt für jeden einzelnen Wettbewerber gesondert errechnet und für die betroffenen Standorttypen (Ortskerne bzw. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen, sonstige Einzelhandelsstandorte) in Nonnweiler und den Nachbarstädten und -gemeinden aggregiert.

Bewertung der Einhaltung der Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung

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