

Gut- achten

09/2025

für die geplante Erweiterung des
LIDL-Marktes in Kaiserslautern,
AugustasträÙe 60
(Neuerrichtung als „Metropolfiliale“)

Hier: Auswirkungsanalyse für ein
Bebauungsplan mit einem Sondergebiet
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund
Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Lidl Immobilien Dienstleistung
GmbH & Co. KG**
Mainzer Str. 160
65187 Wiesbaden

VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Björn Wickenfeld**

Dortmund/Karlsruhe, 16.09.2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	23
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	25
6	Auswirkungsanalyse	28
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	28
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	29
6.3	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Kaiserslautern 2021)	32
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP IV RHEINLAND-PFALZ 2008)	33
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	35
	Anhang	I

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kaiserslautern (Innenstadt Ost) ist im Rahmen eines Abbruchs und Neubaus die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Augustastraße 60 geplant. Dem LIDL-Markt wird gemäß der aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzeption¹ eine wichtige **Nahversorgungsfunktion** zuerkannt (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 67). Für den bestehenden Standort besteht gemäß Entscheidung des VG Neustadt vom 19.01.2019 (Az.: 5K548/18.NW) eine rechtlich zulässige Verkaufsfläche von 1.375 m² (bei Neubau) (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 45). Im Kontext des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.800 m² avisiert (+ 425 m² VKF). Die bestehende Filiale soll dabei durch das moderne Konzept der „Metropolfiliale“ ersetzt werden. Das zweigeschossige Metropolkonzept der Fa. LIDL zeichnet sich dadurch aus, dass sich der Verkaufsraum im 1. OG der Immobilie befindet, während das EG für PKW-Stellplätze genutzt wird. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund des Grundstückszuschnitts an der Augustastraße zur optimalen Grundstücksnutzung (marktgerechter Lebensmittelmarkt mit ausreichend PKW-Stellplätzen) erforderlich. Das Konzept der „Metropolfiliale“ stellt somit eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Besonderheit und aus Sicht des Betreibers vor dem Hintergrund der spezifischen Standortrahmenbedingungen des Vorhabenstandortes einen Einzelfall in Kaiserslautern dar.

Abbildung 1: Impressionen LIDL „Metropolfiliale“



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Unternehmensbroschüre der Fa. LIDL.

Das Vorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

¹ Stadt Kaiserslautern (2021): Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern - Gesamtfortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009. Im Folgenden als **EHK Kaiserslautern 2021** bezeichnet.

ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die Konformität zur Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2021 und zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2021.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Naturkost/Reformwaren/Bioladen und Tabakwaren) sowie Backwaren/Wurst- und Fleischwaren² (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste der Stadt Kaiserslautern; EHK Kaiserslautern 2021, S. 138) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens wurden Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum vom Auftraggeber bereitgestellt und diese geprüft sowie plausibilisiert. Hinsichtlich der Analyse der vorhabeninduzierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden folgende Wettbewerbsstrukturen als untersuchungsrelevant eingestuft:

- **Innerhalb und außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen:** Strukturprägende Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (mind. 300 m² VKF)³.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsanalyse Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

² Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des LIDL-Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächen-erweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiter-ten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebau-lichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da ent-sprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleit-zahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (eigene Berechnun-gen) für die Stadt Kaiserslautern sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenab-schnittsebene seitens der GfK 2024 und des Statistischen Landesamtes Rhein-land-Pfalz 2024 (Stand: 31.12.2023).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versor-gungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innen-städte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebau-rechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzum-verteilen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus wel-chen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Um-satzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung (Ersatzneubau) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens Ende 2027 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

Bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens (Ende 2027) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2024 eine nahezu stagnierende Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2027 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2027 prognostiziert (+ 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Online-Anteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt

Zudem werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei werden konkrete, planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einbezogen wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

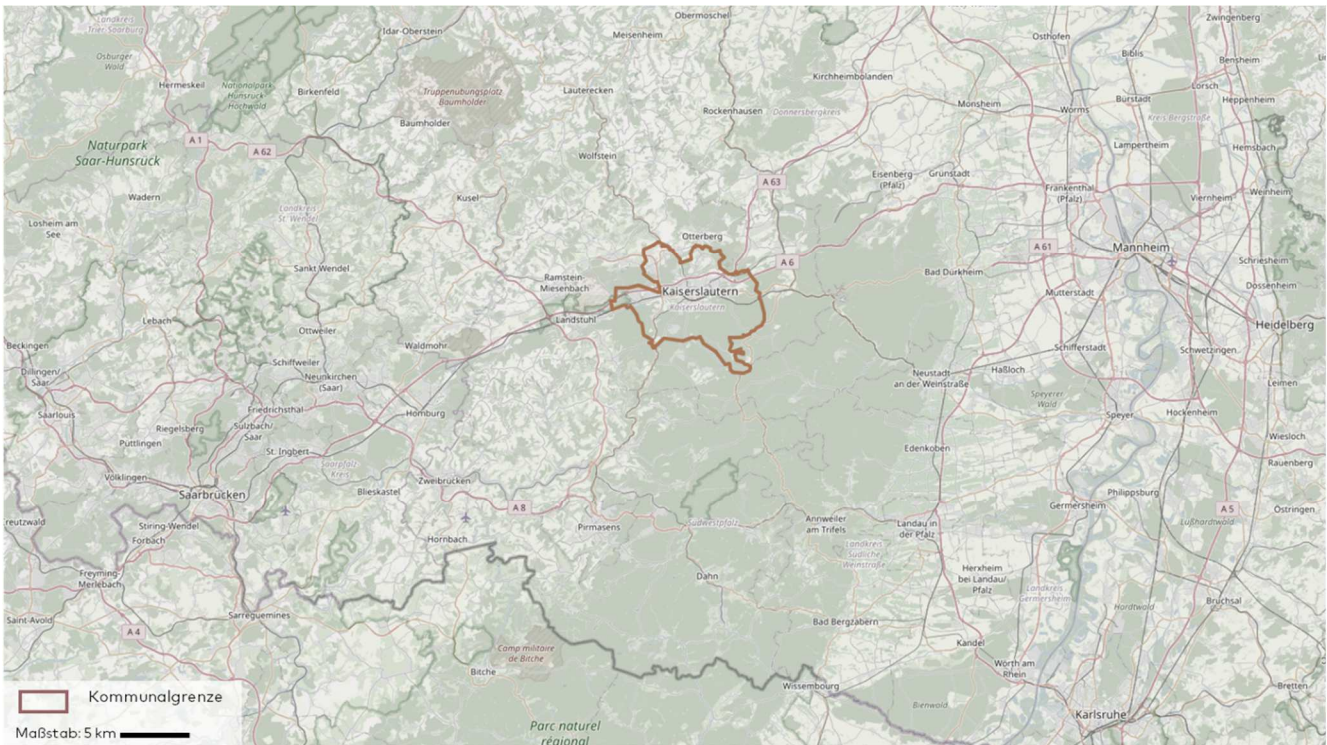
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die kreisfreie Stadt Kaiserslautern mit 101.486 Einwohnern⁸ befindet sich im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Zum Stadtgebiet von Kaiserslautern gehören neben der Kernstadt/Innenstadt die neun Ortsbezirke Dansenberg, Einsiedlerhof, Erfenbach, Erlenbach, Erzhütten/Wiesenthalerhof, Hohenecken, Morlautern, Mölschbach und Siegelbach. Das Planvorhaben ist im Bereich Innenstadt Ost verortet.

„Die Stadt Kaiserslautern, die im Schnittfeld der Ballungsräume Ludwigshafen/Mannheim, Saarbrücken sowie Mainz/Wiesbaden und Karlsruhe liegt, übernimmt gemäß Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums für die gesamte Region Westpfalz und ist somit Dienstleistungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt für etwa 520.000 Menschen. [...].“

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Die Entfernungen zu den umgebenden Oberzentren (Mainz ca. 77 km, Ludwigshafen ca. 64 km; Karlsruhe ca. 128 km; Saarbrücken ca. 71 km; Trier ca. 116 km) ergeben ein nach Kaiserslautern orientiertes Umfeld von ca. 30 - 40 km bezüglich oberzentraler Einrichtungen und langfristiger Versorgungseinrichtungen.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024 (Stand: 31.12.2023).

In einem relativ geschlossenen Ring um die Stadt Kaiserslautern liegen, mit einer Entfernung von ca. 30 - 40 km, die Mittelzentren Kusel, Lauterecken, Meisenheim, Rockenhausen, Kirchheimbolanden, Eisenberg, Grünstadt, Bad Dürkheim, Neustadt, Annweiler, Pirmasens, Landstuhl mit ihren zentralen Einrichtungen und Versorgungsangeboten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf.

Kaiserslautern ist Verknüpfungspunkt mehrerer regionaler Eisenbahnstrecken sowie ICE und IC-Haltepunkt. Gemeinsam mit dem Anschluss an das S-Bahnnetz in die Rhein-Neckar-Region sowie einer Streckenerweiterung in das Saarland sichern diese Verbindungen eine gute Vernetzung mit dem Umland.“ (EHK Kaiserslautern 2021, S. 30-31 und S. 35). Zudem besteht mit dem Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) ein weiteres ÖPNV-Angebot.

Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Kaiserslautern für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere durch die Bundesautobahn A 6, welche das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert, sowie die A 63 gegeben. Weitere Bundes- und Landesstraßen (u. a. B 37, B 270, L 395, L 502, L 503, L 504) gewährleisten die regionale Anbindung an die umliegenden Kommunen und stellen zudem die innerörtliche Erreichbarkeit sicher.

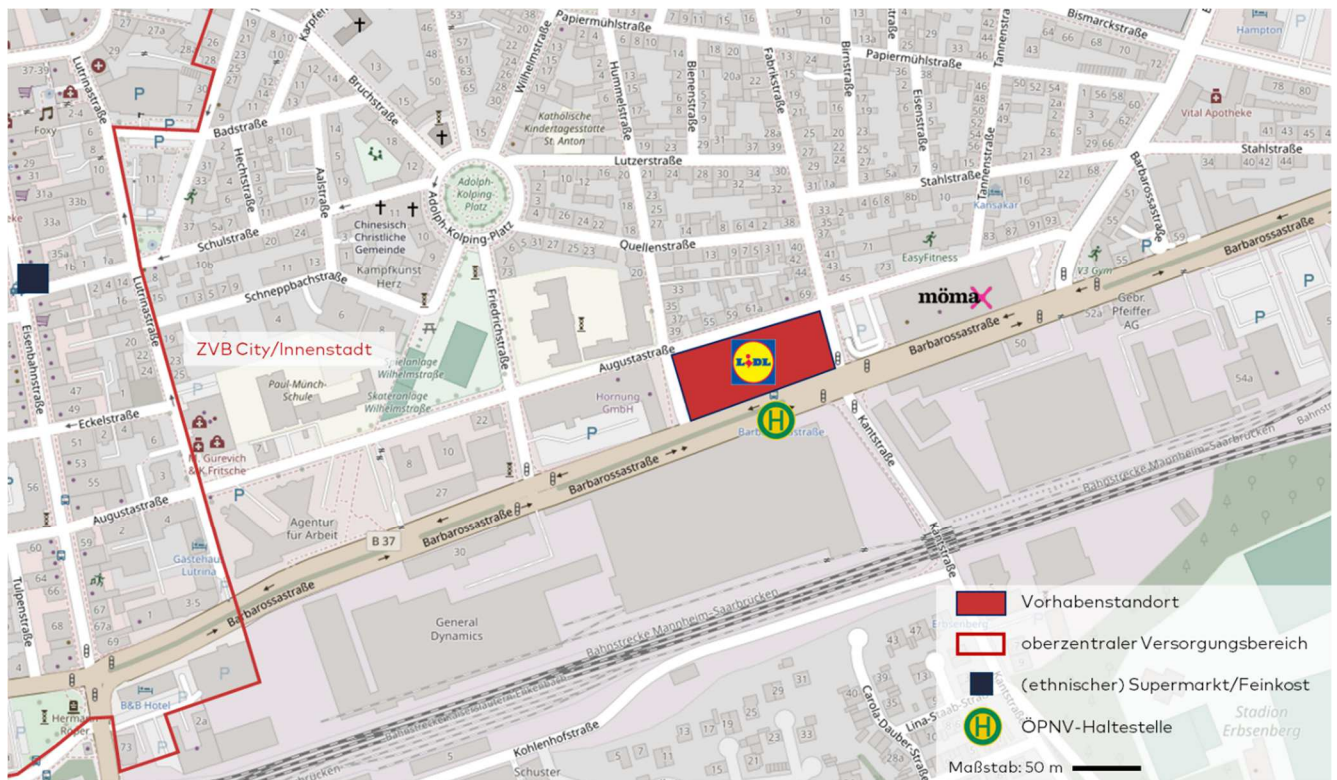
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Augustastraße 60. Das städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Im Süden schließen südlich der Barbarossastraße (B 37) zunächst ein Gewerbegebiet sowie eine Bahntrasse an. Eine direkte Anbindung der südlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsbereiche des Stadtteils Betzenberg ist durch eine Bahnunterführung im Bereich der Kantstraße gegeben. Dem LIDL-Markt wird konzeptionell eine wichtige **Nahversorgungsfunktion** zugeschrieben (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 67).

Die unmittelbare verkehrliche Anbindung für den MIV ist über die Augustastraße und die Barbarossastraße (B 37) gegeben, über den Kreuzungsbereich Fabrik-/Barbarossa-/Kantstraße ist der Vorhabenstandort in Richtung aller umgebenden Siedlungsbereiche angebunden. Der Vorhabenstandort verfügt über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt standortnah über die in regelmäßigen Abständen durch die Linien SWK 102 und SWK 117 frequentierte Bushaltestelle „Barbarossastraße“. Die Linie SWK 102 erschließt dabei für den Vorhabenstandort die südlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsbereiche des Stadtteils Betzenberg.

Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sind das rd. 450 m westlich verortete Innenstadtzentrum Kaiserslautern (hier: südöstlicher Randbereich des ZVB) sowie das in rd. 1,5 km nordöstlicher Entfernung gelegene Nebenzentrum Grübentälchen (hier: westlicher Randbereich des ZVB).

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: EHK Kaiserslautern 2021; Kartengrundlage Open Street Map, veröffentlicht unter OdbL.

Weiterhin besteht gemäß EHK Kaiserslautern 2021 ein Nebenzentrum im Stadtteil Betzenberg, wo nach der Betriebsschließung des Treff 3000 (ca. 734 m² VKF; vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 79) bereits im Jahr 2019 weder ein strukturprägender Nahversorger noch andere (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Der Lagebereich erfüllt demnach aus dem Bestand heraus nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Anforderungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Gemäß EHK Kaiserslautern 2021 stellt die Wiederbelebung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums allerdings eine klare städtebauliche Zielstellung dar (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 79-80). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach Aussagen der Stadt Kaiserslautern für den ehemaligen Lebensmittelmarkt (derzeit Leerstand) Bestandsschutz besteht. Dennoch ist festzuhalten, dass der LIDL-Markt für den Stadtteil Betzenberg (rd. 4.700 Einwohner) als einer der nächstgelegenen und gut erreichbaren Lebensmittelmärkte (insb. Anbindung über die Kantstraße mit direktem Anschluss an die Barbarossa-/Augustastrasse wie auch Busanbindung (Linie SWK 102) faktisch eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion übernimmt. Dies gilt insbesondere insoweit, solange die städtebaulich gewünschte Wiederbelebung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums noch nicht (wieder) reaktiviert werden konnte.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes sowie in Anlehnung an das EHK Kaiserslautern 2021 im Wesentlichen die in einer fußläufigen Erreichbarkeit von rd. 600 m gelegenen Siedlungsbereiche in der Kernstadt von Kaiserslautern. Einschränkungen in der Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ergeben sich im Süden durch das angrenzende Gewerbegebiet. Das Planvorhaben ist für die Siedlungsbereiche innerhalb des Kerneinzugsgebietes gut zu erreichen und übernimmt für diese eine wichtige – auch konzeptionell festgestellte – Nahversorgungsfunktion. Im Kerneinzugsgebiet stellt das Planvorhaben den alleinigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, was die konzeptionell festgestellte wichtige Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens nochmals unterstreicht. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass – bezogen auf das Lebensmitteldiscount-Segment – gewisse Überschneidungen der Nahbereiche insbesondere mit dem Penny-Markt am Standort Barbarossaring/Altenwoogstraße bestehen (insb. im östlichen Bereich

des Kerneinzugsgebietes. Dennoch ist im dargestellten Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Marktdurchdringung des LIDL-Marktes zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen ist, würdigt die bereits herausgestellte faktische (Nah-)Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für den Siedlungsbereich Betzenberg, wo derzeit keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind und für dessen Einwohner der LIDL-Markt einen der nächstgelegenen und gut erreichbaren Lebensmittelmärkte darstellt (siehe Kapitel 3.2). Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Es ist allerdings anzunehmen, dass das Planvorhaben aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Einsehbarkeit an der B 37 eine gewisse, wenn doch eher diffuse Mitversorgungsfunktion auch über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus einnehmen wird. Demnach entspricht die dargestellte Abgrenzung des Einzugsgebietes einem Worst Case-Ansatz.

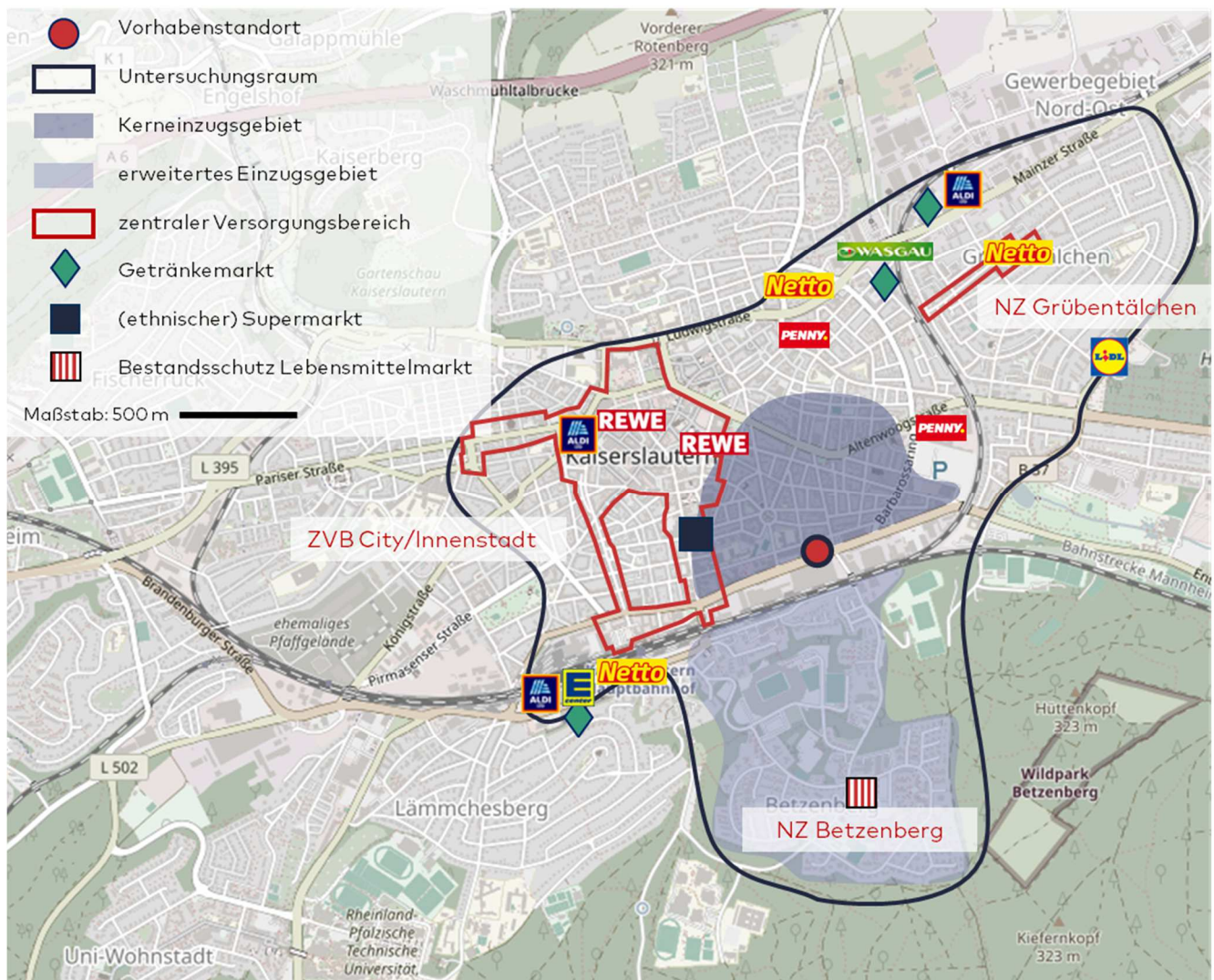
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemeigenen bzw. -ähnlichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Demnach werden dem Untersuchungsraum im Westen der ZVB City/Innenstadt sowie der Agglomerationsstandort entlang der Zollamtstraße zugeordnet. In nordöstlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum den systemeigenen LIDL-Markt am Standort Mennonitenstraße und das NZ Grübentälchen. Im Norden würdigt der Untersuchungsraum die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen, die wie das Planvorhaben überwiegend dem discountierten Lebensmittelsegment zuzuordnen sind. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der gegebenen Versorgungsfunktion des Planvorhabens, der vorgelagerten Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die relevanten Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: EHK Kaiserslautern 2021; Kartengrundlage Open Street Map, veröffentlicht unter OdbL.

Insgesamt befinden sich drei konzeptionell ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche (ZVB City/Innenstadtzentrum, NZ Grübentälchen, NZ Betzenberg) im Untersuchungsraum. Wie bereits in Kapitel 3.2 ausgeführt, erfüllt der Lagebereich NZ Betzenberg aus dem Bestand heraus jedoch nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Gleichwohl stellt die Reaktivierung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums eine klare städtebauliche Zielstellung dar (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 79-80). Für den ehemaligen Lebensmittelmarkt mit ca. 734 m² VKF (derzeit Leerstand) im Stadtteil Betzenberg besteht nach Aussagen der Stadt Kaiserslautern Bestandschutz.

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches an einem konzeptionell ausgewiesenen Standort mit Nahversorgungsfunktion (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 67).

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum.

Demnach wird im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse der bestehende Bestandsschutz für einen Lebensmittelmarkt (ca. 734 m² GVKF; vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 79) im Stadtteil Betzenberg berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen sowie der betreiberspezifischen Expansionsanforderungen die Lebensmittelbetreiber ALDI Süd und LIDL absehbar keine realistischen Nachnutzungsoptionen für die derzeit leerstehende Immobilie darstellen. Im Sinne eines realistischen Worst Case-Ansatzes orientiert sich die Umsatzherleitung für einen Lebensmittelmarkt im Stadtteil Betzenberg (siehe Tabelle 1) an den – nachrangig zu den Betreibern ALDI Süd und LIDL – umsatzstärksten Anbieter Penny.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. Bestandmarkt des Planvorhabens) angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 910 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 850 m² und 1.300 m² und durchschnittlich rd. 1.020 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Zudem offeriert der Verbrauchermarkt E-Center im Bereich Zollamtstraße auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 3.000 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Das strukturprägende Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird darüber hinaus durch drei stand-alone-Getränkemärkte sowie einen strukturprägenden ethnischen Lebensmittelmarkt (> 300 m² VKF) arrondiert. Ergänzend wird der Bestandsschutz für einen Lebensmittelmarkt im NZ Betzenberg gewürdigt (siehe vorherige Ausführungen).

Insgesamt befinden sich sechs der 19 strukturprägenden Anbieter (inkl. Planvorhaben sowie Bestandsschutz Lebensmittelmarkt im NZ Betzenberg) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,47 m² VKF NuG/EW)⁹. In diesem Kontext ist festzuhalten, dass eine Vielzahl der Angebotsstrukturen in Randlage des Untersuchungsraumes verortet sind, die somit faktisch eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen. Dies korreliert entsprechend mit der Zentralität von über 100 %, die aus Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums

⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

resultiert (siehe Kapitel 4.3). Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist vor diesem Hintergrund zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kaiserslautern*	ZVB City/Innenstadt (ALDI Süd, 2x REWE, ethnischer Lebensmittelmarkt)	2.500	14,1
	NZ Grübentälchen (Netto Marken-Discount)	800	2,9
	NZ Betzenberg (Bestandsschutz Lebensmittelmarkt ¹⁰)	600	3,5
	sonstige Lagen** (2x LIDL inkl. Planvorhaben, 2x Penny, 2x Netto Marken-Discount, 2x ALDI Süd, Wasgau, E-Center, 3x Getränkefachmarkt)	11.400	60,6
	sonstige Strukturen im Untersuchungsraum***	-	23,6
GESAMT****		15.100	104,7

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; VKF: Angaben des Vorhabenträgers (siehe Kapitel 2); Umsatzzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. LIDL-Bestandsmarkt (Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit rudimentären Randsortiment (< 300 m² VKF), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erfasst wurden; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bezogen auf den Untersuchungsraum ist der Angebotsschwerpunkt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszumachen. Dabei ist insbesondere der attraktive Kopplungsstandort entlang der Zollamtstraße (u. a. E-Center, Netto Marken-Discount, ALDI Süd, Getränkefachmarkt) zu nennen. Das umfassendste lebensmittelbezogene Angebot innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im ZVB City/Innenstadt (ALDI Süd, 2x REWE). Das NZ Grübentälchen ist durch einen strukturprägenden Anbieter (Netto Marken-Discount) geprägt. Im NZ Betzenberg sind aktuell weder ein strukturprägender Nahversorger noch andere (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (allerdings besteht Bestandsschutz für einen Lebensmittelmarkt). Insgesamt zeigt sich, dass das Standortumfeld des LIDL-Marktes insbesondere durch Lebensmittelmärkte geprägt ist, die überwiegend dem discountierten Lebensmittelsegment zuzuordnen sind.

¹⁰ Umsatzerleitung auf Basis der durchschnittlicher Flächenproduktivität für den Betreiber Penny (rd. 6.580 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 748 m²; vgl. Hahn Retail Estate Report 2024/2025) sowie unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen (insb. Einwohner im Stadtteil Betzenberg = wesentliches Einzugsgebiet, Kaufkraftniveau, Wettbewerbssituation).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 89 erreicht (IfH Köln 2024), womit das Kaufkraftniveau rd. 11 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes (= 100) liegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Untersuchungsraum dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Kaiserslautern*	34.487	94,0

Quelle: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2024 (Stand: 31.12.2023) und Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1).

Die Zentralität¹¹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 111 % (inkl. der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen). Dieser Zentralitätswert ist analog zur aufgezeigten Verkaufsflächenausstattung angesichts des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu relativieren (siehe Kapitel 4.2).

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (siehe Kapitel 2)

Im Folgenden wird die Nachfragesituation für Ende 2027 abgebildet. Wie in Kapitel 2 dargestellt findet dabei die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum im Kontext der dynamischen Wirkungsanalyse Berücksichtigung. Dagegen wird die positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis Ende 2027 im Sinne einer Worst Case-Betrachtung nicht in die vorliegende Untersuchung eingestellt.

Nach der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird für die Stadt Kaiserslautern eine nahezu stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

¹¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2027)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2027)	Bevölkerungsentwicklung in %
Kaiserslautern*	34.487	34.500	< + 0,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2024): Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020) - Ergebnisse für die Kreisfreie Stadt Kaiserslautern; Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1).

Demnach sind im Kontext der Bevölkerungsentwicklung keine signifikanten positiven Impulse auf die Kaufkraftentwicklung zu erwarten.

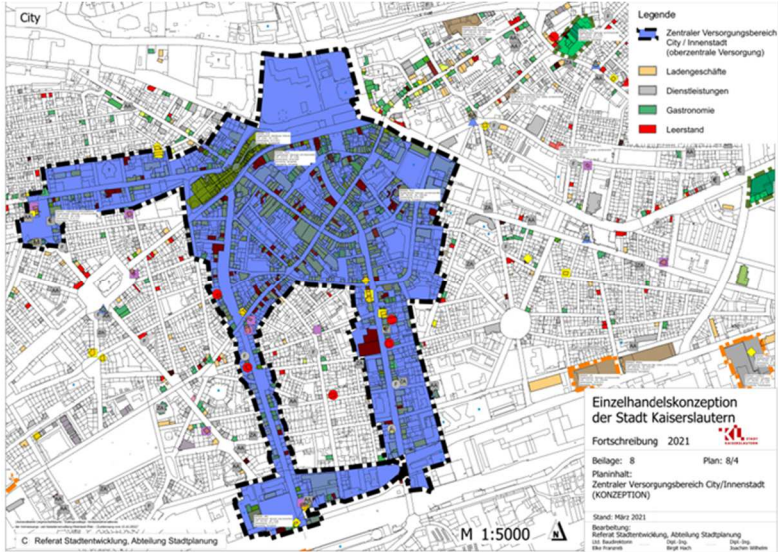
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (siehe Kapitel 6.1) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung. Die Prognose wirkt sich dabei auf das Planvorhaben sowie die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulich-funktionalen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Kaiserslautern 2021 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebaulich-funktionale Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB City/Innenstadt

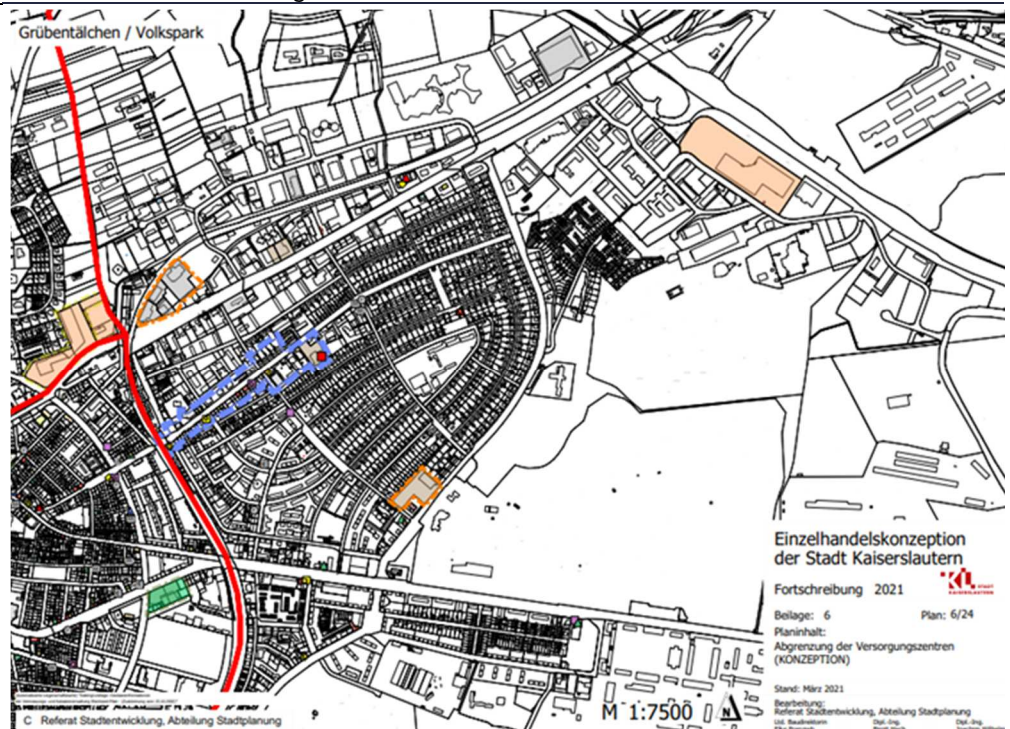
Lage	
Verortung	Lage innerhalb der Kernstadt
Distanz zum Vorhaben	450 m Fahrdistanz (hier: südöstlicher Randbereich des ZVB)
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	<p>Die Angebotsstruktur ist vorwiegend geprägt durch den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich und wird um Güter aus dem langfristigen Bedarf ergänzt. Als strukturprägende Lebensmittelanbieter fungieren die beiden REWE-Märkte, der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd sowie ein ethnischer Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus wird das lebensmittelbezogene Angebot durch drei Drogeriefachmärkte und diverse Fachgeschäfte des erweiterten Grundbedarfs ergänzt. Somit besteht im ZVB angesichts des guten Betriebstypenmix ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot. Während der ALDI Süd-Markt eine für den Betreiber durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung aufweist, stellen sich die beiden REWE-Märkte hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung als nicht mehr vollumfänglich marktgängig dar. Arrondiert wird der Einzelhandel durch eine Vielzahl an handelsfernen Komplementärnutzungen.</p>
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd, 2x REWE, ethnischer Lebensmittelmarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	<p>Gute Erreichbarkeit für den MIV insbesondere durch die Lage an der B 37, die eine Anbindung zur nahegelegenen A 6 gewährleistet. Die innerörtliche Erschließung erfolgt zudem im Wesentlichen über die Lauterstraße/Ludwigstraße, Pariser Straße, Königstraße, Spittelstraße/Fischerstraße, Eisenbahnstraße und Richard-Wagner-Straße. Ebenfalls besteht eine gute ÖPNV-Anbindung über den Hauptbahnhof sowie mehrere Bushaltestellen (u. a. Stadtmitte, Marktstraße, Finanzamt, Rosenstraße).</p>
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	<p>Gewachsenes Zentrum mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im nördlichen Bereich des ZVB (u. a. entlang Fackel-/Riesenstraße, Fackelrondell/Fruchthallstraße, Schneiderstraße, Marktstraße), der überwiegend als Fußgängerzone gestaltet ist. In diesem Bereich ist neben einer Vielzahl an kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die um strukturprägende Angebote ergänzt werden, das Einkaufszentrum <i>K in Lautern</i> prägend. In Richtung Süden erstreckt sich der ZVB weiter entlang der Eisenbahnstraße und Richard-Wagner-Straße, wo eine Vielzahl an handelsfernen Nutzungen bestehen. Gewisse Verweilqualitäten insbesondere im nördlichen Bereich des ZVB haben Optimierungspotenziale.</p>
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie für die gesamte Region Westpfalz, die angesichts der bestehenden Angebotsstruktur erfüllt wird.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>The map displays the central supply area (ZVB) of Kaiserslautern, outlined in blue. It shows a dense urban grid with various retail locations marked by colored squares: blue for central supply area, yellow for shops, grey for services, green for gastronomy, and red for vacant land. A legend in the top right corner defines these categories. The map is titled 'Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern' and includes project details such as 'Fortschreibung 2021', 'Plan: 8/4', and 'Stand: März 2021'. The scale is 1:5000.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kaiserslautern 2021, Beilage 6; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Grübentälchen

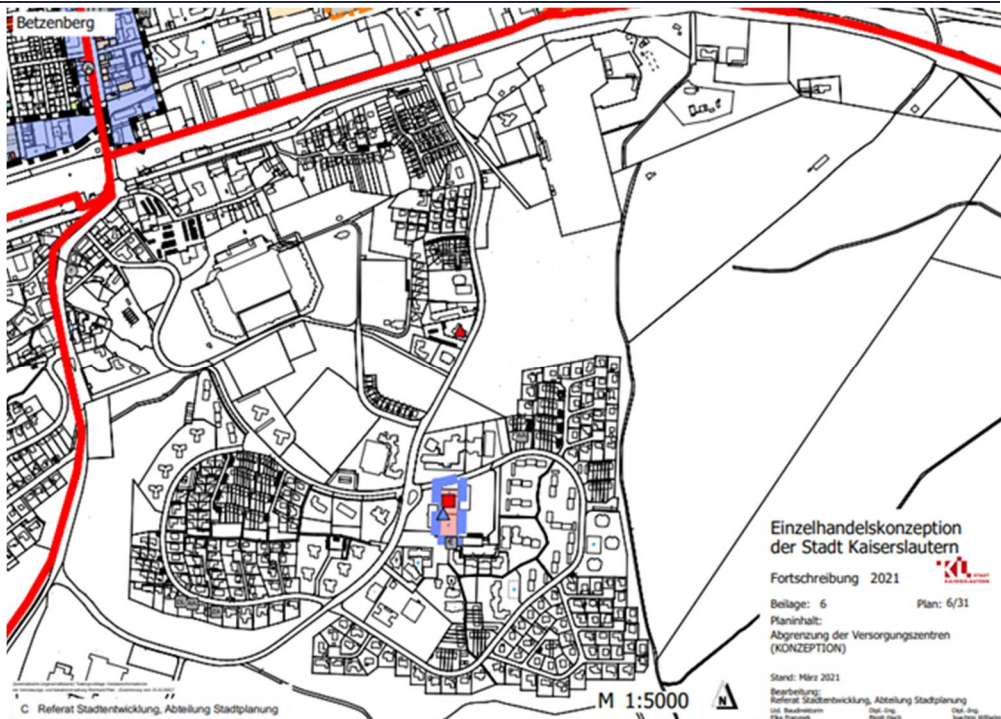
Lage	
Verortung	Lage im Zentrum der Siedlung Grübentälchen
Distanz zum Vorhaben	1,5 km Fahrdistanz (hier: westlicher Randbereich des ZVB)
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur zeichnet sich durch einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) aus. Als strukturprägender Lebensmittelanbieter fungiert ein Netto Marken-Discount. Der Lebensmitteldiscounter weist eine für den Betreiber durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf und präsentiert sich demnach als marktgängig. Durch das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters sowie nur zwei weiteren Lebensmittelgeschäftsbetrieben besteht im Nebenzentrum bezüglich der lebensmittelbezogenen Nahversorgung ein eingeschränkter Betriebstypenmix und somit kein vollumfängliches Angebot (in diesem Kontext ist jedoch ergänzend darauf hinzuweisen, dass in räumlicher Nähe zum ZVB ein Lebensmittelvollsortimenter (Wasgau im Bereich Mainzer Straße) verortet ist, der u. a. die vollsortimentierte Lebensmittelversorgung in der Siedlung Grübentälchen gewährleistet). Das Angebot im ZVB wird durch Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels arrondiert.
relevante Magnetbetriebe	Netto Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Für den MIV besteht eine gute Anbindung über L 395 und L 504 (mit Anschluss an die naheliegende A 6, A 63 sowie B 37). Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Bushaltestellen „Mennonitenstraße“, „Alter Friedhof“ und „Gärtnerestraße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nebenzentrum stellt sich als gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Friedenstraße. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt deutliche eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten innerhalb des ZVB.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Der ZVB übernimmt vorrangig eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere der Siedlung Grübentälchen, die angesichts der bestehenden Angebotsstruktur nicht vollumfänglich erfüllt wird.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kaiserlautern 2021, Beilage 6; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Betzenberg

Lage	
Verortung	Lage im Zentrum der Siedlung Betzenberg
Distanz zum Vorhaben	1,5 km Fahrdistanz (hier: westlicher Randbereich des ZVB)
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur ● ○ ○	
Angebotsstruktur	Nach der Betriebsschließung des Treff 3000 im Jahr 2019 sind im konzeptionell festgelegten ZVB derzeit keine strukturprägenden Nahversorger noch andere (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.
relevante Magnetbetriebe	- (Bestandsschutz Lebensmittelmarkt)
Verkehrliche Anbindung ○ ● ○	
MIV & ÖPNV	Für den MIV besteht eine Anbindung über die Kantstraße und Hegelstraße, die als zentrale Verbindungsstraßen in Richtung Betzenberg fungieren und einen direkten Anschluss an die B 37 aufweisen. Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Bushaltestellen „Rousseaustraße“ und „Betzenberg“.
Städtebauliche Struktur ● ○ ○	
Struktur & Erscheinungsbild	Kompaktes Zentrum als Funktionsuntergliederung eines Wohnhochhauses ohne nennenswerte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten. Angesichts der fehlenden Angebotsstruktur im Einzelhandel erfüllt der Standortbereich aus dem Bestand heraus nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Der ZVB soll konzeptionell eine Versorgungsfunktion für die Wohnquartiere der Siedlung Betzenberg übernehmen. Diese konzeptionell angedachte Versorgungsfunktion wird angesichts des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes nicht erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern Fortschreibung 2021 Beilage: 6 Plan: 6/31 Planinhalt: Abgrenzung der Versorgungszentren (KONZEPTION) Stand: März 2021 Bearbeitung: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung Ulrich Stadler Björg Hecht Ulrich Stadler Björg Hecht</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kaiserslautern 2021, Beilage 6; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Sowohl bei der Umsatzherleitung für Bestandsmarkt und Planvorhaben, den Umsatzannahmen für die Wettbewerber als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Der LIDL-Markt übernimmt eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Innenstadt Ost sowie ergänzend für die Siedlung Betzenberg (siehe Kapitel 4.1). Insgesamt ist für den Vorhabenstandort eine nennenswerte Mantelbevölkerung im situativen Einzugsgebiet festzustellen (9.492 Einwohner mit einer lebensmittelbezogenen Kaufkraft von rd. 26,0 Mio. Euro¹²). In seinem situativen Einzugsgebiet stellt der LIDL-Markt den alleinigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, was dessen wichtige Nahversorgungsfunktion unterstreicht. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass – bezogen auf das Lebensmitteldiscount-Segment – gewisse Überschneidungen der Nahbereiche insbesondere mit dem Penny-Markt am Standort Barbarossaring/Altenwoogstraße bestehen (insb. im östlichen Bereich des Kerneinzugsgebietes). Dennoch ist für den LIDL-Markt von einem wesentlichen Marktanteil in seinem Einzugsgebiet auszugehen.
 - Der **Planstandort** profitiert von einer guten verkehrlichen Anbindung und gut einsehbaren Lage an der B 37. Von einer besonderen Lagegunst ist angesichts der eingeschränkten Kopplungsvorteile am Vorhabenstandort jedoch nicht auszugehen.
 - Die überdurchschnittliche **Verkaufsflächenausstattung und Zentralität** (siehe Kapitel 4.2 und 4.3) sind angesichts des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu relativieren. Dennoch ist angesichts der quantitativen Ausstattungskennziffern ein gewisser Wettbewerbsdruck zu konstatieren. Dabei ist festzuhalten, dass das erweiterte Standortumfeld des LIDL-Marktes insbesondere durch strukturprägende Lebensmittelmärkte geprägt ist, die dem discountierten Lebensmittelsegment zuzuordnen sind. Unter Berücksichtigung der wettbewerblichen Rahmenbedingungen ist insgesamt von einem erhöhten **Wettbewerbsdruck im Lebensmittel-Discountersegment** auszugehen, was sich mindernd auf die Flächenleistungen der entsprechenden Anbieter (inkl. Planvorhaben) auswirkt.

¹² Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024 (Stand: 31.12.2023), GfK (2024).

- Zudem wirkt sich die deutlich **unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** im Untersuchungsraum (rd. 89; IfH Köln 2024) mindernd auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens als auch der Wettbewerber aus.
- Die Wettbewerbsstrukturen sind in **verkehrsgünstiger Lage mit funktionalen Bezug zu größeren Wohnsiedlungsbereichen** verortet. Die räumliche Nähe zu einem Lebensmittelmarkt sowie die gute Erreichbarkeit wirken sich positiv auf die jeweiligen Kundenfrequenzen und damit auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus. Darüber hinaus profitieren einige Wettbewerber durch ihre Lage an **attraktiven Kopplungsstandorten**. Dies gilt insbesondere für die Anbieter ALDI Süd und REWE (2x) im ZVB City/Innenstadt, den Standortbereich Zollamtstraße (u. a. E-Center, Netto Marken-Discount, ALDI Süd, Getränkefachmarkt) sowie den Standortbereich Mainzer Straße (u. a. ALDI Süd, Getränkefachmarkt, dm, Fressnapf).
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2027) ist für den Untersuchungsraum eine nahezu **stagnierende Einwohnerentwicklung** zu erwarten (siehe Kapitel 4.3). Demnach sind im Kontext der Bevölkerungsentwicklung keine signifikanten positiven Impulse auf die Kaufkraftentwicklung zu erwarten. Im Zuge der Auswirkungsanalyse ist dabei zu würdigen, dass sich diese Prognose auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen auswirkt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: sechs der 18 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandmarkt des Planvorhabens; inkl. Bestandsschutz Lebensmittelmarkt im NZ Betzenberg) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im nächstgelegenen ZVB City/Innenstadt besteht mit dem Anbieter ALDI Süd-Markt ein systemähnlicher Lebensmitteldiscounter. Der vorgenannte Wettbewerber ist allerdings im Norden des Zentrums verortet, wodurch sich angesichts der räumlichen Entfernung die Überschneidung der Kerneinzugsgebiete abmildert. Darüber hinaus sind im ZVB City/Innenstadt mit den beiden REWE-Märkten zum Planvorhaben differente Betriebstypen mit zum Teil differentem Angebot verortet. Im ZVB NZ Betzenberg ist gegenwärtig kein strukturprägender Nahversorger angesiedelt, allerdings besteht für den ehemaligen Lebensmittelmarkt (derzeit Leerstand) Bestandsschutz. Der Stadtteil Betzenberg wird dem erweiterten Einzugsbereich des Planvorhabens zugeordnet, wonach negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die städtebaulich angestrebte Wiederbelebung der Nahversorgungsfunktion im ZVB NZ Betzenberg dezidiert zu prüfen sind. Für den ZVB Nebenzentrum Grübentälchen, wo der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount als wesentlicher Anbieter fungiert, ergibt sich angesichts der räumlichen Entfernung allenfalls eine marginale Überschneidung der Einzugsgebiete des ZVB und des Planvorhabens. Weiterhin ist anzunehmen, dass ein wesentlicher Anteil der Umsatzumverteilungen auf Anbieter außerhalb der ZVB, dabei insbesondere auf die zum Planvorhaben nächstgelegenen (systemeigenen bzw. systemähnlichen) strukturprägenden Wettbewerber, entfallen wird.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 7: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand* in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.099	1.440	+ 341
Drogeriewaren	10	138	180	+ 42
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	138	180	+ 42
GESAMT	100	1.375	1.800	+ 425

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2025; * Für den bestehenden LIDL-Standort besteht gemäß Entscheidung des VG Neustadt vom 19.01.2019 (Az.: 5K548/18.NW) eine rechtlich zulässige Verkaufsfläche von 1.375 m² (bei Neubau) (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 45).

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² (+ 425 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.440 m² projiziert (+ 341 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 180 m² erreicht (+ 42 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 180 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 42 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, wodurch pro Sortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht wird.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Mehrumsatzes (s. folgendes Kapitel) in den genannten Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente des Planvorhabens (u. a. Zeitungen, Bücher, Zeitschriften, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Hausrat/Geschenkartikel, Spielwaren, Babyausstattung/Hobby/Basteln /Musikinstrumente, Sportartikel, Fahrräder und Camping, Bettwaren/Haus-/Tisch- und Bettwäsche, Einrichtungsbedarf/Dekorationsartikel,

Elektroartikel, Multimedia, Uhren/Schmuck) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2024/2025 (Datenstand: 2023) rd. 10.100 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 935 m². Im Jahr 2023 konnte der Discounter „*seinen Umsatz [...] um 11,3 Prozent steigern erreichte damit das höchste Umsatzwachstum unter den betrachteten Vertriebs-schielen*“ (vgl. Hahn-Report 2024/2025; S. 41). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik. Prozessoptimierungen, Konzeptanpassungen als auch die Inflation führen neben der Expansionspolitik zu deutlich gestiegenen Umsätzen. Unter anderem bedingt durch die vergleichsweise hohe Inflation und der im Hahn Report verhältnismäßig geringen Annahme zur Verkaufsflächenerhöhung ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023 von einer davon abweichenden durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen.

Diese liegt nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023/2024 bei rd. 9.613 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum (ohne Windfang/Leergutannahme) (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG).

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Windfang und Leergutannahme¹³ ergibt sich im vorliegenden Fall eine adjustierte, durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.400 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen Stadt + Handel). Damit erhöht sich die testierte Flächenproduktivität – wie auch im Hahn Retail Estate Report 2024/2025 – im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich (vormals: 8.180 Euro/m² VKF).

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die in Kapitel 4.5 dargestellten Aspekte beeinflussen den zu erwartenden Umsatz des Bestandsmarktes. Dabei sind die erhöhte Verkaufsflächen-ausstattung und Zentralität angesichts des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu relativieren.

¹³ Definitionsgemäß sind Windfang und Leergutannahme der Verkaufsfläche eines Marktes zuzurechnen. Auf diesen Flächen werden keine Waren offeriert und somit keine Umsätze generiert, wodurch die Flächenleistung insgesamt absinkt. Im Sinne der vorliegenden Ersteinordnung erfolgte eine marktübliche Annahme der Flächen für Windfang und Leergutannahme.

- Dem LIDL-Markt kommt eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegende Mantelbevölkerung zu. Im situativen Einzugsgebiet des Planvorhabens (siehe Kapitel 4.1) befindet sich kein weiterer strukturprägender Wettbewerber, wodurch der Lebensmitteldiscounter von einer vergleichsweise hohen Marktdurchdringung in seinem Einzugsgebiet profitiert (auch wenn insbesondere in Richtung Osten Überschneidungen der Nahbereiche mit dem Penny-Markt am Standort Barbarossaring/Altenwoogstraße bestehen). Eine hohe Marktdurchdringung im Einzugsgebiet wirkt sich positiv auf die Umsatzleistung des Bestandsmarktes LIDL aus.
- Gleichwohl ist unter Berücksichtigung der wettbewerblichen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum ein erhöhter Wettbewerbsdruck im Lebensmittel-Discountersegment zu konstatieren, was sich dämpfend auf die Flächenleistungen des Bestandsmarktes auswirkt.
- Das Einzugsgebiet des LIDL-Marktes weist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 89; vgl. IfH 2024). Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 11 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes. Dies wirkt sich ebenfalls mildernd auf die Flächenleistung des LIDL-Marktes aus.

Im Hinblick auf die angebots- und nachfrageseitigen Faktoren ist ein Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf. In diesem Kontext ist relativierend zu berücksichtigen, dass eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten entsprechen.
- Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in siedlungsstrukturell integrierter Lage und weist allenfalls deutlich untergeordnete Kopplungseffekte auf. Von einer besonderen Lagegunst ist angesichts der eingeschränkten Kopplungsvorteile am LIDL-Standort somit nicht auszugehen.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Die zugrunde gelegte Bestandsfläche von 1.375 m² GVKF liegt über der überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Betreibers LIDL (Durchschnittswert rd. 935 m² VKF). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Umsatzleistung des Bestandsmarktes gegenüber der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL absinkt.

Anhand der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist insgesamt ein leichtes Abweichen von der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL zu begründen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **7.800 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende überschlägige Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 425 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Stadt + Handel hat im Zuge einer Studie im Jahr 2023 für alle LIDL-Märkte im Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Gießen die Echt-Umsatzzahlen sowie die Entwicklung nach Erweiterungen ausgewertet. So lagen die Flächenproduktivitäten der nicht großflächigen Märkte oberhalb der bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die Märkte bis 1.200 m² VKF lagen in etwa im Bundesdurchschnitt, die Märkte mit größeren Verkaufsflächen bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistung. In der Studie fand eine gestufte Bewertung je 400 m² VKF statt, sodass abgeleitet werden konnte, dass je 400 m² Erweiterungs-VKF die Flächenproduktivität des jeweiligen Marktes um rd. 15 % abnimmt.
- Das Planvorhaben weist im Vergleich zum Bestandsmarkt einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 31 % auf. Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.800 m² liegt deutlich über dem, der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswerts von LIDL (s. o.). Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang nahezu gleich. Vor diesem Hintergrund ist von einem negativen Abweichen der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zum Bestandsmarkt auszugehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und Neuaufstellung des Betriebes des LIDL-Marktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Der neu strukturierte Betrieb LIDL wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes im Zuge der Erweiterung kann aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen nicht ausgegangen werden.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2027) ist für den Untersuchungsraum eine stagnierende Einwohnerentwicklung zu erwarten (siehe Kapitel 4.3), womit im Kontext der Bevölkerungsentwicklung keine signifikanten positiven Impulse auf die Kaufkraftentwicklung zu erwarten sind.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass im Zuge der avisierten Erweiterung des LIDL-Marktes um 425 m² die Flächenleistung je Quadratmeter deutlich absinkt und der LIDL nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **7.000 Euro/m² VKF pro Jahr** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird eine Flächenproduktivität von **7.200 Euro/m² VKF pro Jahr** angenommen.

Gegenüber dem LIDL-Bestandsmarkt wird für das Planvorhaben im Worst-Case somit eine um 8 % reduzierte Flächenleistung je m² angenommen (VKF-Zuwachs um rd. 31 %). Dies korreliert mit den oben genannten Aussagen, wonach kleinere Lebensmittelmärkte tendenziell eine höhere Flächenleistung als größere Lebensmittelmärkte erzielen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze (im Worst Case).

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	7.800	8,6	7.200	10,4	+ 1,8
Drogeriewaren		1,1		1,3	+ 0,2
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		1,1		1,3	+ 0,2
GESAMT*	-	10,7	-	13,0	+ 2,2

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten ergibt sich für das Planvorhaben nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt max. rd. 13,0 Mio. Euro (+ max. rd. 2,2 Mio. Euro). In diesem Kontext ist festzuhalten, dass im Sinne einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens in Summe ein für den Betreiber deutlich überdurchschnittlicher Umsatz prognostiziert wurde. Der durchschnittliche Umsatz eines LIDL-Marktes liegt bei rd. 9,4 Mio.

Euro¹⁴. Der hier als Worst Case unterstellte prognostizierte Umsatz des Planvorhabens von max. rd. 13,0 Mio. Euro liegt somit rd. 38 % über dem bundesdurchschnittlichen Umsatz eines LIDL-Marktes.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 10,4 Mio. Euro (+ max. rd. 1,8 Mio. Euro) abgenommen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,3 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 0,2 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 1,3 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ max. rd. 0,2 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

¹⁴ Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2027 (siehe Kapitel 2).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Kaiserslautern*	ZVB City/Innenstadt (ALDI Süd, 2x REWE, ethnischer Lebensmittelmarkt)	14,1	0,2	2
	NZ Grübentälchen (Netto Marken-Discount)	2,9	**	**
	NZ Betzenberg (Bestandsschutz Lebensmittelmarkt)	3,5	0,2	5
	sonstige Lagen*** (LIDL, 2x Penny, 2x Netto Marken-Discount, 2x ALDI Süd, Wasgau, E-Center, 3x Getränkefachmarkt)	52,0	1,3	2
	sonstige Strukturen im Untersuchungsraum****	23,6	-	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1		
GESAMT (Worst Case)		96,1	1,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** ohne Planvorhaben LIDL; **** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit rudimentären Randsortiment (< 300 m² VKF), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erfasst wurden.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB City/Innenstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB City/Innenstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum angesiedelten ALDI Süd-Markt sowie nachgeordnet die beiden Lebensmittelvollsortimenter des Betreibers REWE und den strukturprägenden ethnischen Lebensmittelanbieter.

Vorhabeninduzierte negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die vorgenannten Wettbewerber sind bereits am Markt etabliert und profitieren von der hohen Strahlkraft des ZVB City/Innenstadt, einer frequentierten Lage sowie von signifikanten Kopplungseffekten mit den weiteren Angebotsstrukturen sowie den zentrenergänzenden Funktionen innerhalb des ZVB (u. a. Einkaufszentrum *K in Lautern*)
- Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte profitieren von einer integrierten Lage in der Kernstadt von Kaiserslautern und einer damit einhergehenden nennenswerten Mantelbevölkerung im Einzugsbereich.
- Der systemähnliche ALDI Süd-Markt weist eine für den Betreiber marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf. Darüber hinaus ist der Lebensmitteldiscounter im Norden des Zentrums verortet, wodurch sich angesichts der räumlichen Entfernung die Überschneidung mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens abmildert.
- Bei den beiden REWE-Märkten sowie den ethnischen Lebensmittelanbietern handelt es sich um zum Planvorhaben differente Betriebstypen mit zum Teil differentem Angebot.
- Für die vorgenannten Wettbewerber ergeben sich durch das Planvorhaben monetär sowie prozentual als gering zu bewertende einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, wonach das Planvorhaben einem wirtschaftlichen Fortbetrieb der strukturprägenden Anbieter im Zentrum nicht entgegensteht.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den ZVB City/Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NZ Grübentälchen

Auf das NZ Grübentälchen werden angesichts seiner räumlichen Entfernung und der vorgelagerten Wettbewerbsstrukturen monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das NZ Grübentälchen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NZ Betzenberg

Im NZ Betzenberg sind derzeit weder ein strukturprägender Nahversorger noch andere (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Allerdings besteht für den ehemaligen Lebensmittelmarkt (derzeit Leerstand) Bestandschutz. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse entsprechend gewürdigt. In diesem Zusammenhang werden durch das Planvorhaben im

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf den NZ Betzenberg induziert (bei Annahme eines zum Planvorhaben systemähnlichen Lebensmitteldiscounters, siehe Kapitel 4.2).

Vorhabeninduzierte negative Auswirkungen auf die städtebauliche Zielstellung zur Wiederbelebung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums sind demnach nicht zu erwarten:

- Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im ZVB würde insbesondere der Versorgung des im Hinblick auf die topographische Lage fußläufig schwer erreichbaren Stadtteils dienen und damit zur „Füllung“ einer aktuell bestehenden räumlichen Versorgungslücke beitragen. Ein strukturprägender Lebensmittelanbieter im NZ Betzenberg profitiert dabei von einer nennenswerten Mantelbevölkerung (rd. 4.700 Einwohner) im wesentlichen Einzugsgebiet (= Stadtteil Betzenberg), in dem der Markt absehbar den einzigen Nahversorger darstellen würde.
- Angesichts der anzunehmenden Versorgungsfunktion sind die vorhabeninduzierten Auswirkungen auf das NZ Betzenberg absehbar als verkräftbar einzustufen.
- Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der stadtteil-spezifischen Versorgungslücke ein nennenswertes Potenzial zur Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale besteht (bei entsprechender Nachnutzung des ehem. Treff 3000).
- Unter Berücksichtigung der stadtteilspezifischen Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 14,0 Mio. Euro.
- Im Sinne eines Worst Case-Szenarios erscheint als unterer Schwellenwert eine 25 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei Etablierung eines Lebensmittelmarktes (als Nachfolgenutzung des ehem. Treff 3000) realistisch (einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil bei gleichzeitig intensiven Wettbewerbsumfeld außerhalb des Stadtteils Betzenberg).
- Daraus ergibt sich ein zu bindendes Kaufkraftpotenzial für einen Lebensmittelmarkt im Stadtteil Betzenberg i. H. v. rd. 3,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Demnach ist anzunehmen, dass auch nach der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes ein rechnerisch tragfähiges Kaufkraft- sowie Entwicklungspotenzial für die Neuansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im NZ Betzenberg besteht.

In diesem Kontext ist abschließend festzuhalten, dass das Planvorhaben der städtebaulich gewünschten Reaktivierung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums im Stadtteil Betzenberg absehbar nicht entgegensteht.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das NZ Betzenberg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kaiserslautern

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kaiserslautern aus.

- Diese tangieren vorrangig den systemeigenen LIDL (Mennonitenstraße) sowie die nächstgelegenen systemähnlichen Wettbewerber Penny (Barbarossaring/Altenwoogstraße, Mannheimer Straße) sowie Netto Marken-Discount und ALDI Süd am Standort Zollamtstraße. Die vorgenannten Lebensmitteldiscounter übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete und profitieren von einer jeweils hohen Mantelbevölkerung in ihren Einzugsbereichen sowie einer verkehrsgünstigen und gut einsehbaren Lage in der Kernstadt von Kaiserslautern. Darüber hinaus agieren die Lebensmittelanbieter bereits in der bestehenden Wettbewerbssituation zum LIDL-Markt (= Erweiterungsvorhaben). Bezogen auf die Betreiber Netto Marken-Discount und ALDI Süd ist ergänzend zudem auf die attraktive Kopplungslage entlang der Zollamtstraße hinzuweisen. Vor diesem Hintergrund und angesichts der prozentual sowie monetär als moderat einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) für diese Wettbewerber auszuschließen.
- Die weiteren strukturprägenden Anbieter in sonstigen Lagen werden aufgrund zunehmender Distanzen, vorgelagerter Wettbewerbsstrukturen und zum Teil differenter Betriebstypen (= Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemärkte) von (deutlich) geringeren einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen tangiert, wonach für diese Märkte ebenfalls keine negativen Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

In der Zusammenschau der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind durch das Planvorhaben induzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kaiserslautern in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Kaiserslautern sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK KAISERSLAUTERN 2021)

Das EHK Kaiserslautern 2021 formuliert Zielstellungen und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung. Dabei ist festzuhalten, dass der Vorhabenstandort an der Augustastraße 60, basierend auf einer Entscheidung des VG Neustadt vom 19.01.2019 (zulässig gemäß VG Neustadt: Neubau mit 1.375 m² VKF; vgl. Az.: 5K548/18.NW) konzeptionell als Bestandsstandort ohne Entwicklung dargestellt wird (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 45). Darüber hinaus wird gemäß EHK 2021 für den Vorhabenstandort (sowie weitere integrierte

Standorte in der Kernstadt von Kaiserslautern) „einheitlich eine Erweiterung auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, vorbehaltlich des Nachweises der Einzelhandelsverträglichkeit im Rahmen der Baurechtsschaffung durch einen Bebauungsplan (Ausweisung eines Sondergebiets), ermöglicht“ (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 62).

Somit stellt der Vorhabenstandort aus konzeptioneller Sicht zunächst keinen Positivstandort für eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenentwicklung auf 1.800 m² dar.

Allerdings ist für das Planvorhaben folgendes festzuhalten:

- Der LIDL-Markt leistet einen wichtigen Nahversorgungsauftrag für die umliegenden Wohngebiete. Dabei ist herauszustellen, dass der Lebensmittel-discounter für den Stadtteil Betzenberg (rd. 4.700 Einwohner) als einer der nächstgelegenen und gut erreichbaren Lebensmittelmärkte derzeit eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus steht das Planvorhaben der städtebaulich gewünschten Reaktivierung der Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums im Stadtteil Betzenberg absehbar nicht entgegen (siehe Kapitel 6.2).
- Die avisierte Erweiterung dient aus Betreibersicht einer langfristigen Standortsicherung (insbesondere in Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse sowie der stetig wachsenden Kundenansprüche).
- Das seitens der Fa. LIDL angestrebte Konzept der „Metropolfiliale“ stellt eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Besonderheit und aus Sicht des Betreibers vor dem Hintergrund der spezifischen Standortrahmenbedingungen des Vorhabenstandortes einen Einzelfall in Kaiserslautern dar.
- Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes (Neuerrichtung als „Metropolfiliale“) ist als bedarfs- bzw. funktionsgerecht einzuordnen, da keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2).

Diese Positivargumente gilt es durch die Stadt Kaiserslautern im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP IV RHEINLAND-PFALZ 2008)

Im Folgenden wird das Planvorhaben in die Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 eingeordnet. Die Kongruenz des Planvorhabens ist dabei besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 zu prüfen und zu bewerten.

[Z 57] Zentralitätsgebot

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht [...]“

Bzgl. Z 57 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich in der gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 als Oberzentrum ausgewiesenen Stadt Kaiserslautern.

Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Z 57 (Zentralitätsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

[Z 58] Städtebauliches Integrationsgebot

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

Bzgl. Z 58 ist festzuhalten:

- Der LIDL-Markt befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage und übernimmt gemäß EHK Kaiserslautern 2021 eine wichtige Nahversorgungsfunktion (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 67).
- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Kaiserslautern 2021 allerdings nicht als zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist demnach nicht konform zu Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008. In diesem Kontext ist für das Planvorhaben ein Zielabweichungsverfahren notwendig, aber absehbar auch begründbar (Positivstandort im städtebaulichen Konzept).

[Z 60] Nichtbeeinträchtigungsgebot

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten“.

Bzgl. Z 60 ist festzuhalten:

- In Kapitel 6.2 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Kaiserslautern noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kaiserslautern (Innenstadt Ost) ist im Rahmen eines Abbruchs und Neubaus die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Augustastraße 60 geplant. Dem LIDL-Markt wird gemäß der aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzeption eine wichtige **Nahversorgungsfunktion** zuerkannt (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 67). Für den bestehenden Standort besteht gemäß Entscheidung des VG Neustadt vom 19.01.2019 (Az.: 5K548/18.NW) eine rechtlich zulässige Verkaufsfläche von 1.375 m² (bei Neubau) (vgl. EHK Kaiserslautern 2021, S. 45). Im Kontext des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.800 m² avisiert (+ 425 m² VKF). Die bestehende Filiale soll dabei durch das moderne Konzept der „Metropolfiliale“ ersetzt werden. Das zweigeschossige Metropolkonzept der Fa. LIDL zeichnet sich dadurch aus, dass sich der Verkaufsraum im 1. OG der Immobilie befindet, während das EG für PKW-Stellplätze genutzt wird. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund des Grundstückszuschnitts an der Augustastraße zur optimalen Grundstücksnutzung (marktgerechter Lebensmittelmarkt mit ausreichend PKW-Stellplätzen) erforderlich. Das Konzept der „Metropolfiliale“ stellt somit eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Besonderheit dar. Betreiberseitig soll die Etablierung einer Metropolfiliale inkl. der damit einhergehenden Verkaufsflächenzunahme am Vorhabenstandort dabei einen Einzelfall in Kaiserslautern darstellen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen sowie auf Konformität zum EHK Kaiserslautern 2021 und zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 zu prüfen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen



Entsprechend der erfolgten Analyse in Kapitel 6.1 und 6.2 sind städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen



Das Planvorhaben stellt sich angesichts der Ausweisung als Nahversorgungsstandort ohne Entwicklung zunächst als nicht konform zum EHK Kaiserslautern 2021 dar. Gleichzeitig können für das Planvorhaben gewichtige Positiv Aspekte identifiziert werden (siehe Kapitel 6.2 und 6.3).

In diesem Kontext gilt es in Abstimmung mit der Stadt Kaiserslautern zu erörtern, ob den zuvor aufgezeigten Positivargumenten zum Vorhabenstandort gefolgt wird und in diesem Zusammenhang dennoch eine Möglichkeit zur Vorhabenrealisierung bestehen kann.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen



Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Kaiserslautern 2021 allerdings nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, wonach das Planvorhaben keine Konformität zu Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz aufweist. In diesem Zusammenhang ist für das Planvorhaben ein Zielabweichungsverfahren notwendig, welches absehbar auch begründbar ist (Positivstandort im städtebaulichen Konzept).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Impressionen LIDL „Metropolfiliale“	1
Abbildung 2:	Lage in der Region	7
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum	15
Tabelle 3:	Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2027)	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB City/Innenstadt	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Grübentälchen	18
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Betzenberg	19
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	22
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	26
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	29

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Homepage Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz.

Stadt Kaiserslautern (2021): Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern - Gesamtfortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BauGB	Baugesetzbuch		Nahrungs- und
BauNVO	Baunutzungsverordnung		Genussmittel
BGF	Bruttogeschossfläche	NZ	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	S.	Seite
EW	Einwohner	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43