Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts und eines Getränkemarkts an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach

Auftraggeber: RS-Bau & Grundstücks GmbH, Bad Kreuznach

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 13.03.2017

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2017 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der RS-Bau & Grundstücks GmbH aus Bad Kreuznach zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarkts und eine Getränkemarkts an der Rüdesheimer Straße. Hiermit sollen die Auswirkungen der vorgesehenen Ansiedlung auf die Innenstadt und das Nahversorgungsgefüge in Bad Kreuznach untersucht werden.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen der Auftraggeberin und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie aktuelle Erhebungsdaten und GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Bad Kreuznach. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 13.03.2017
BE / SC

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**5**
1.	Aufgabenstellung	5
2.	Definitionen und ausgewählte Marktdaten	5
3.	Daten zum Vorhaben in Bad Kreuznach	6
4.	Standortbeschreibung und Standortbewertung	8
4.1	Makrostandort Bad Kreuznach	8
4.2	Mikrostandort Rüdesheimer Straße	11
4.3	Fazit der Standortbewertung	12
II.	**Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben**	**13**
1.	Angebots- und Wettbewerbssituation in Bad Kreuznach	13
1.1	Drogeriemärkte	13
1.2	Getränkemärkte	14
2.	Wettbewerbssituation im Umland	16
3.	Fazit der Angebots- und Wettbewerbsanalyse	16
III.	**Auswirkungsanalyse**	**18**
1.	Umsatzerwartung	18
1.1	Drogeriemarkt	18
1.2	Getränkemarkt	18
2.	Kaufkraftumverteilungen und ökonomische Auswirkungen	18
3.	Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Kreuznach	20
3.1	Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur	20
3.2	Auswirkungen in der Innenstadt	21
3.3	Auswirkungen im übrigen Stadtgebiet von Bad Kreuznach	21
4.	Fazit der Auswirkungsanalyse	22

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In Bad Kreuznach ist an der Rüdesheimer Straße 86 – 90, in Nachbarschaft zu einem neuen Supermarkt, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit max. 700 m² Verkaufsfläche (VK) und eines Getränkemarkts mit max. 600 m² VK geplant. Für den Vorhabenstandort soll eine Ausweisung als Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Da es sich bei den beiden Märkten um Betriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² VK handeln wird, ist keine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich und somit auch keine raumordnerische Prüfung.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Frage, ob von dem Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Kreuznach und die Nahversorgungsstrukturen ausgehen. Eine rechtliche Bewertung erfolgt dagegen nicht. Eine Bewertung im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts kann nicht erfolgen, da ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Bad Kreuznach derzeit noch in der Bearbeitung ist und noch nicht beschlossen wurde.

2. Definitionen und ausgewählte Marktdaten

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören nicht nur die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes sondern auch die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang[1]. Ausgenommen sind Läger, Leergut-Transportanlagen, Sozialräume, Kunden-Toiletten und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Drogeriemärkte bieten im Kernbereich ein breites und tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln an. Das Kernsortiment wird durch weitere Randsortimente wie frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren, Biolebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Babybedarf, Haushaltswaren und Fotoentwicklung ergänzt.[2] Das Sortiment besteht damit zum größten Teil aus nahversorgungsrelevanten Waren.

1 Definition nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2015, S. 334.
2 Vgl. zur Definition EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2015, S. 333.

In Deutschland lassen sich zwei Typen von Drogeriemärkten beobachten: zum einen Drogeriemärkte bis ca. 700 m² VK (Betreiber dm, Rossmann, Budnikowsky), die etwa 80 % des Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen, und zum anderen großflächige Drogerie-Kleinkaufhäuser (Betreiber Müller), die mit mehreren Sortimentsschwerpunkten zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Drogeriemärkte in Deutschland erwirtschaften derzeit, in Abhängigkeit vom Betreiber, durchschnittliche Flächenproduktivitäten zwischen ca. 4.500 und ca. 7.100 € je m² VK.[3]

Getränkemärkte werden in Deutschland überwiegend als Filialen oder integriert in einen Lebensmittelmarkt betrieben. Sie sind hauptsächlich auf Kistenware mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und leicht-alkoholischen Getränken (Bier etc.) spezialisiert, außerdem auf Getränkedosen und Einwegflaschen mit Wein und Spirituosen. In filialisierten Getränkemärkten wird das Kernsortiment zumeist noch ergänzt durch „Party-Artikel“ wie Tabakwaren, salzige Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle etc. [4], teilweise auch durch Dienstleistungen (z. B. Vermietung von Zapfanlagen, Bierbänken / -tischen). Das Sortiment besteht damit ebenfalls zum größten Teil aus nahversorgungsrelevanten Waren. Das Sortiment ist i. d. R. standardisiert und unterscheidet sich nur geringfügig von anderen Getränkemärkten im Umfeld.

Typische Größen von modernen Getränkemärkten (sowohl filialisiert als auch als Fachabteilung in Supermärkten) umfassen, einschließlich Leergutannahme, ca. 350 – 650 m² VK. Je nach Größe und Standortbedingungen sind für sie Flächenproduktivitäten von ca. 1.200 – 1.800 € / m² VK anzusetzen.

3. Daten zum Vorhaben in Bad Kreuznach

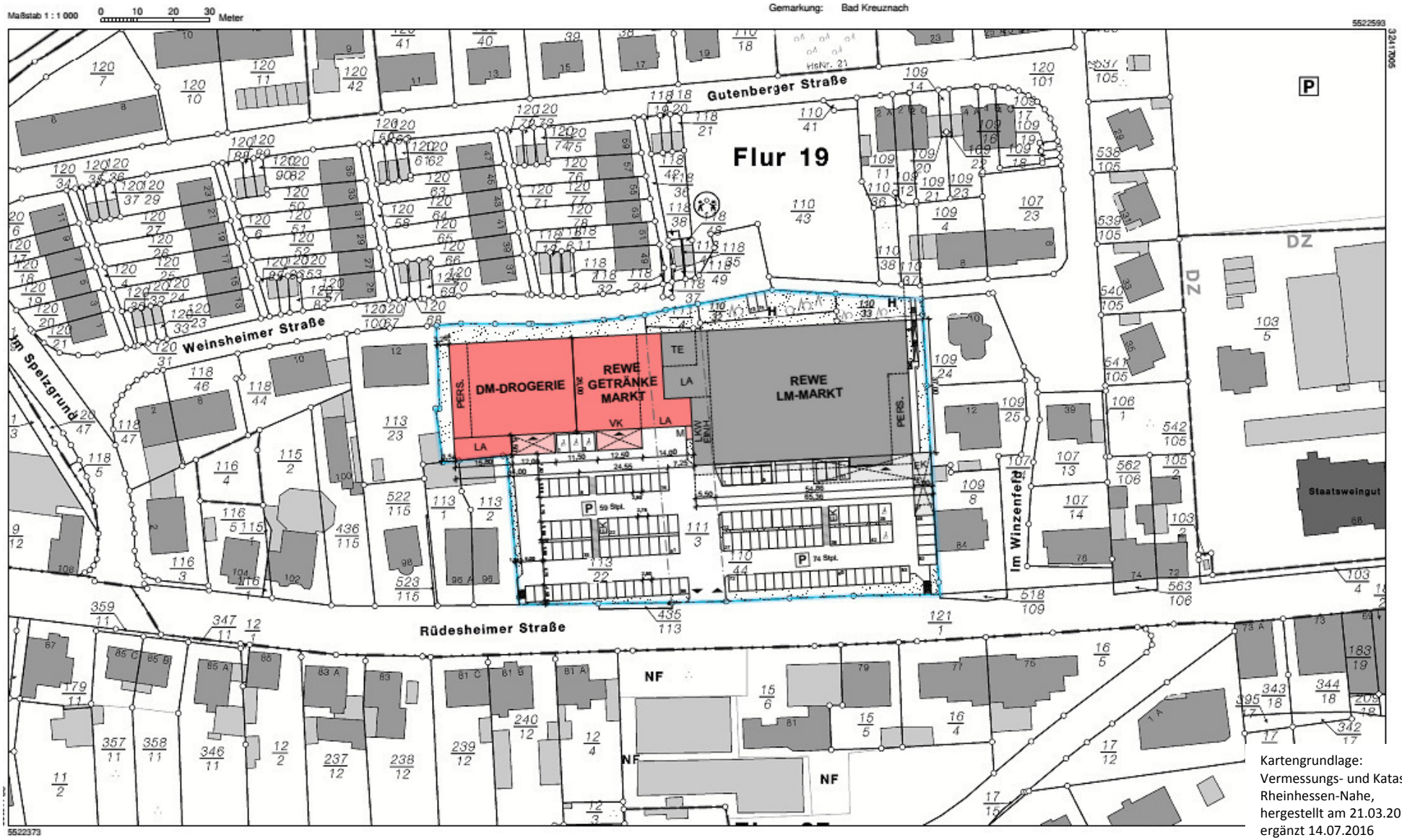
Am Planstandort an der Rüdesheimer Straße wurde bereits im Vorjahr ein Supermarkt mit ca. 1.350 m² VK (Betreiber REWE) genehmigt. Hierzu wurde bauplanungsrechtlich ein Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesen.

Das Angebot soll nun durch folgende zwei Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden (vgl. Karte 1):

- Drogeriemarkt (vorgesehener Betreiber dm) mit max. 700 m² VK
- Getränkemarkt (vorgesehener Betreiber Rewe) mit max. 600 m² VK.

3 Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2016 / 2017, Bergisch Gladbach 2016, S. 33.
4 In Getränkemärkten, die als Fachabteilung von Lebensmittelmärkten betrieben werden, sind diese ergänzenden Sortimente i. d. R. in den übrigen Bereichen des Lebensmittelmarkts vorhanden.

Karte 1: Standortplanung dm-Drogeriemarkt und Rewe-Getränkemarkt an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 in Bad Kreuznach



Kartengrundlage:
Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe,
hergestellt am 21.03.2016,
ergänzt 14.07.2016

4. Standortbeschreibung und Standortbewertung

4.1 Makrostandort Bad Kreuznach

Die große kreisangehörige Stadt Bad Kreuznach ist Verwaltungssitz und bevölkerungsstärkste Stadt im Landkreis Bad Kreuznach. In der **Landes- und Regionalplanung** ist die Stadt als Mittelzentrum in der Region Rheinhessen-Nahe eingestuft. Zu ihrem Nahbereich gehören außer dem eigenen Stadtgebiet noch die Ortsgemeinden der VG Bad Kreuznach und der VG Bad Münster am Stein-Ebernburg.

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt wird durch die Autobahn A 61 (Koblenz – Speyer) sowie die Bundesstraßen B 41 (Idar-Oberstein – Ingelheim) und B 48 (Bingen – Bad Kreuznach – Rockenhausen – Bad Bergzabern) sichergestellt. Die Bundesstraßen B 428 und B 420 fungieren als Ostumgehung der Stadt. Weitere Landes-, Kreis- und Ortsstraßen verbinden Bad Kreuznach mit den Nachbarkommunen. In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt durch einen Bahnhof (Regionalbahnstrecken nach Mainz, Saarbrücken, Bingen und Kaiserslautern) und mehrere Buslinien im ORN-Netz gut integriert, hinzu kommen 7 städtische Buslinien.

Das **Stadtgebiet** umfasst neben der Kernstadt noch die Stadtteile (Ortsbezirke) Bosenheim, Ippesheim, Planig, Winzenheim und Bad Münster am Stein-Ebernburg (letzterer eingemeindet 2014). Während die Stadtteile siedlungsstrukturell klar von der Kernstadt abgesetzt liegen, ist die Kernstadt selbst durch einen recht kompakten Siedlungskörper geprägt. Wichtigste Verkehrsadern im Stadtgebiet sind die B 48, die das Kernstadtgebiet und auch die Kreuznacher Innenstadt in Nord-Süd-Richtung durchzieht, die Achse Charles-de-Gaulle-Straße – Dr.-Konrad-Adenauer-Straße – Alzeyer Straße, die Östliche Umgehungsstraße (B 428) sowie die Bosenheimer Straße zwischen der Innenstadt und der B 428.

Das **Bevölkerungsaufkommen** der Stadt umfasst nach städtischer Angabe derzeit etwa 50.300 Einwohner und damit rund 2.100 EW mehr als vor 10 Jahren (+ 4,4 %)[5]. Für die kommenden Jahre erwartet das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz für die Stadt Bad Kreuznach weitere Einwohnerzuwächse (ca. 6,6 % zwischen dem Jahr 2013 und 2025)[6].

Bad Kreuznach ist ein führendes **Wirtschafts- und Verwaltungszentrum** in der Region Rheinhessen-Nahe. Mit derzeit ca. 27.800 Arbeitsplätzen[7] ist Bad Kreuznach mit Abstand größter Arbeitsort im Landkreis; der Pendlersaldo ist deutlich positiv (rd. 18.700 Einpendler gegenüber rd. 8.100 Auspendlern[8]).

---

5 Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Bad Kreuznach, Stand 31.12.2015 bzw. 31.12.2005, unter Hinzuaddierung der Einwohnerdaten von Bad Münster am Stein-Ebernburg (Quelle: EWOISneu).

6 Quelle: Rheinland-Pfalz 2035 – Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013) – Ergebnisse f. d. Landkreis Bad Kreuznach.

7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Bad Kreuznach. Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2015.

8 Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2015.

Einen besonderen Stellenwert für die Stadt erreicht der **Tourismus**, insbesondere der Gesundheits- und Wellness-Tourismus. Im Jahr 2015 konnten ca. 144.000 Übernachtungsgäste begrüßt werden, die ein Übernachtungsvolumen von rd. 700.000 bedeuteten[9].

Auch im **Einzelhandel** nimmt Bad Kreuznach mit zahlreichen Fachmärkten, Lebensmittelmärkten und Fachgeschäften eine sehr starke Stellung in der Region ein. Das Marktgebiet erstreckt sich über den LK Bad Kreuznach hinaus bis in die Kreise Alzey-Worms, Donnersberg, Birkenfeld, Kusel, Mainz-Bingen und Rhein-Hunsrück. Die Gesamtumsatzleistung des Bad Kreuznacher Einzelhandels dürfte aktuell rund 525 Mio. € betragen[10].

Die Standortstruktur des Einzelhandels konzentriert sich auf folgende Schwerpunkte im Kernstadtgebiet (vgl. Karte 2):

- In der **Einkaufsinnenstadt** erstreckt sich die Haupteinkaufslage im Wesentlichen von Nord nach Süd entlang der Mannheimer Straße sowie von West nach Ost entlang der Kreuzstraße. In den angrenzenden Bereichen sind weitere Nebenlagen vorhanden (u. a. Salinenstraße, Neustadt). Als Magnetbetriebe in der Innenstadt fungieren u. a. das Warenhaus Galeria Kaufhof, die Modehäuser Stenger, Boecker, H&M, Adler, C&A, Olymp & Hades und Bärtels, die Drogeriefachmärkte Müller und dm, ein REWE-Supermarkt sowie die Schuhhäuser Wagner und Frank. Derzeit wird das Angebot in der Innenstadt v. a. vom mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe) geprägt.

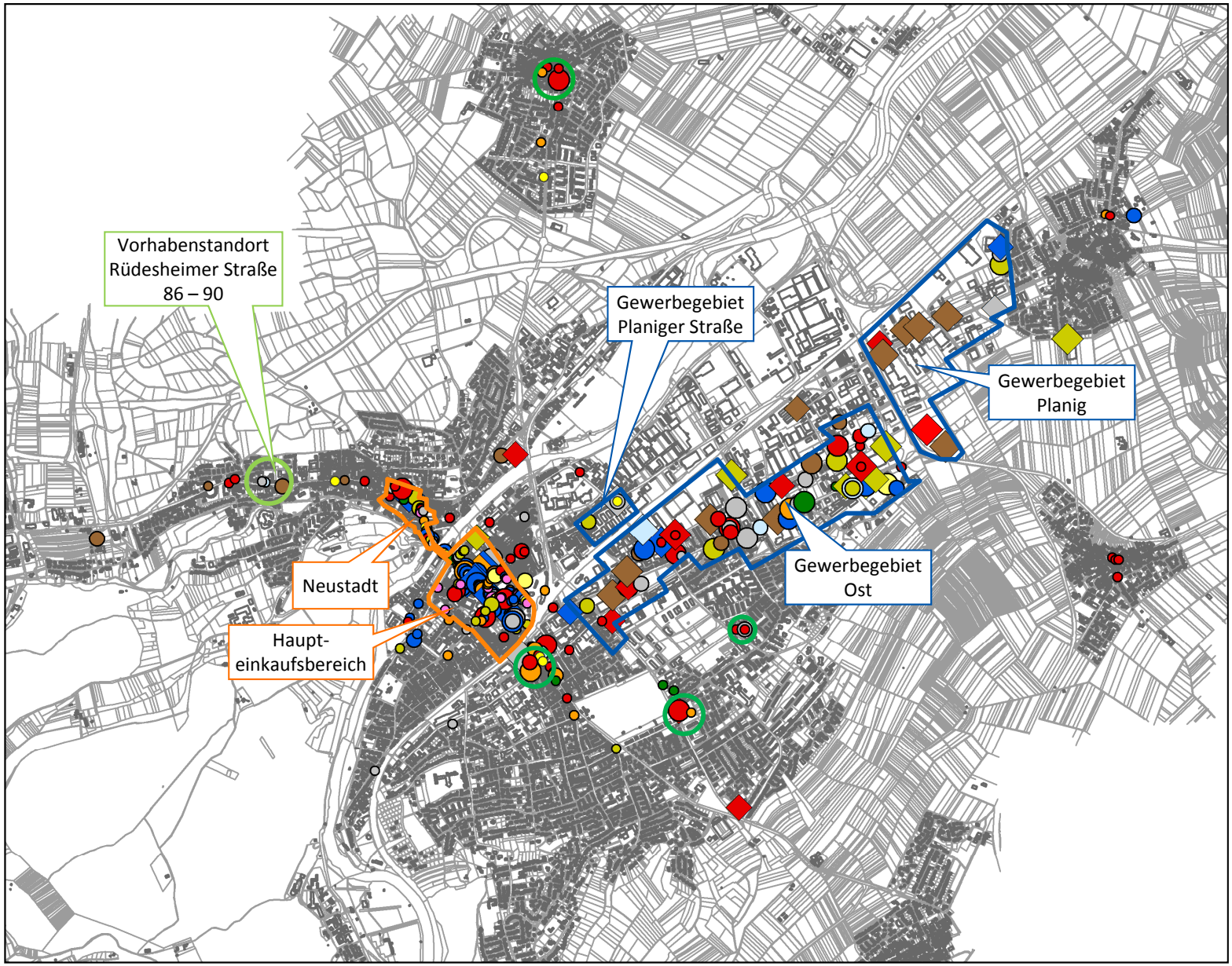
- Der Fachmarktstandort **Bosenheimer Straße / Schwabenheimer Weg / Siemensstraße (Gewerbegebiet Ost)** erstreckt sich über ca. 2 km Länge zwischen dem Bahnhof und der östlichen Umgebungsstraße (B 428). An diesen autokundenorientierten Standorten ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben aller Branchen und Bedarfsbereiche ansässig. Als großflächige Magnetbetriebe sind Lebensmittelmärkte (Kaufland, E-Center, Aldi, Netto) sowie Fachmärkte für Elektrowaren, Spielwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Küchen, Schuhe und Sportartikel hervorzuheben.

- An der **Planiger Straße** existiert nördlich des Gewerbegebiets Bosenheimer Straße / Schwabenheimer Weg / Siemensstraße ein Fachmarktstandort mit den Magnetbetrieben Jawoll Sonderposten (früher Knüller) und Decathlon (Verlagerung geplant).

- Östlich der B 428 an der **Mainzer Straße** schließt sich ein weiteres Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel an die Fachmarktlage Bosenheimer Straße an (u. a. Bauhaus, Lidl, Dehner). In den einmündenden Straßen Grete-Schickedanz-Straße und Am Grenzgraben sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig (u. a. REWE-Supermarkt), die demnächst noch durch Decathlon ergänzt werden sollen.

9 Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 2015.
10 Qualifizierte Schätzung an Hand der Bestandsdaten des Einzelhandels, Stand März 2017 (inkl. TK Maxx).

Karte 2: Einzelhandelsgefüge in Bad Kreuznach 2016 / 2017



Legende

- Einkaufsinnenstadt
- Gewerbegebiete
- Nahversorgungslagen

Einzelhandelsbestand

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerker-bedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
Stadt Bad Kreuznach
GMA-Bearbeitung 2017

Im übrigen Stadtgebiet von Bad Kreuznach sind nur stellenweise Einzelhandelsbetriebe ansässig. Vorwiegend handelt es sich dabei um Lebensmittelmärkte.

Nahversorgungslagen bestehen an der Alzeyer Straße, der Mannheimer Straße / Konrad-Frey-Straße, der Dürerstraße sowie in den Ortsmitte von Winzenheim und Bad Münster am Stein. Dort ist jeweils ein Supermarkt als Magnetbetrieb vorhanden. Im Entwurf des städtischen Einzelhandelskonzepts[11] ist außerdem eine Nahversorgungslage an der Rüdesheimer Straße vorgesehen.

4.2 Mikrostandort Rüdesheimer Straße

Der Vorhabenstandort für den geplanten Drogeriemarkt und den Getränkemarkt befindet sich im nordwestlichen Kernstadtgebiet an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 (vgl. Karte 1). Hier soll in Kürze ein REWE-Supermarkt entstehen, in einem Anbau daran dann der Getränkemarkt und Drogeriemarkt.

Bei dem Planstandort handelt es sich um ein ebenes Areal zwischen der Rüdesheimer Straße, der Weinsheimer Straße und der Gutenbergstraße. Das Standortumfeld wird vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im näheren Standortumfeld befinden sich weiterhin ein Autohaus, ein Autoteilehandel, ein Radiofachgeschäft, eine Gärtnerei und eine berufsbildende Schule. Etwa 150 m westlich ist eine Bäckereifiliale ansässig. Die Bad Kreuznacher Einkaufsinnenstadt beginnt rund 1 km östlich (Teilbereich Neustadt).

Die Rüdesheimer Straße stellt im östlichen Verlauf den Anschluss an die Altstadt und die B 48 her, in Richtung Westen den Anschluss an die L 236 (Waldlaubersheim – Rüdesheim (Nahe) – Norheim) und an die Gemeinde Rüdesheim (Nahe). Insofern ist dem Standort eine sehr gute örtliche und regionale verkehrliche Erreichbarkeit zu bescheinigen. Eine Bushaltestelle (Stadt- und Regionalverkehr) besteht ca. 100 m westlich des Plangrundstücks an der Rüdesheimer Straße. Straßenbegleitende Fußwege entlang der Rüdesheimer Straße ermöglichen den Zugang zum Planstandort. Ergänzend ist der Bau eines Fußwegs zur Weinsheimer Straße geplant.

Der Planstandort liegt eingebettet in das Siedlungsgebiet, in fußläufiger Entfernung der nordwestlichen Wohngebiete Rüdesheimer Straße und Agnesienberg. Auch wegen der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist der Planstandort als vollständig städtebaulich integrierter Standort zu bewerten. Wegen seiner hohen Nahversorgungsbedeutung soll er im städtischen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage eingestuft werden.

[11] Vgl. GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Kreuznach 2016, letzter diskutierter Stand 20.09.2016. Das Einzelhandelskonzept wurde bisher allerdings nicht vom Stadtrat verabschiedet und entfaltet deshalb noch keine rechtlich bindende Wirkung.

4.3 Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandorts sind wie folgt zusammenzufassen:

Positive Standortfaktoren:

+ Bad Kreuznach ist Mittelzentrum und traditioneller Versorgungsstandort für den Landkreis
+ erhebliches Bevölkerungspotenzial in der Stadt Bad Kreuznach
+ Mikrostandort an der Rüdesheimer Straße verkehrlich gut erreichbar, Bushaltestelle in fußläufiger Nähe
+ günstige Grundstückseigenschaften (ebene Topografie, gute Exposition)
+ integrierte Lage im Kernstadtgebiet, in Mitten von Wohngebieten
+ Ausweisung als Nahversorgungslage im Einzelhandelskonzept beabsichtigt
+ erhebliche Streukundenpotenziale zu erwarten, u. a. durch Pendler.

Negative Standortfaktoren:

– derzeit keine wesentlichen Agglomerationsvorteile
– diverse Drogerie-, Getränke- und Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum vorhanden.

Der Standort an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 eignet sich für die vorgesehene Ansiedlung eines Drogeriemarkts und Getränkemarkts. Hervorzuheben ist seine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem westlichen und nördlichen Stadtgebiet Bad Kreuznachs sowie aus dem westlichen Umland (insbes. Rüdesheim / Nahe). Die Planung ergänzt den benachbarten Supermarkt funktional, sodass der Standort an der Rüdesheimer Straße **Nahversorgungsfunktionen** für die Bevölkerung im westlichen Kernstadtgebiet übernehmen kann. Da im nordwestlichen Kernstadtgebiet bisher nur vereinzelte und zudem recht leistungsschwache Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sind (vgl. zur Angebotssituation Kapitel II), stellt die **Nahversorgungslage Rüdesheimer Straße eine wichtige Ergänzung im städtischen Versorgungsgefüge** dar.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen **städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierten Standort**. Durch seine fußläufige Nähe zu Wohngebieten und die nahe dem Plangrundstück bestehende Bushaltestelle ist er auch nichtmotorisierten Bevölkerungsgruppen zugänglich. Da bereits bebaute Grundstücke umgenutzt werden, werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen verbraucht und keine Beeinträchtigungen des Stadtbilds eintreten. Die Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse ist aus Sicht der Bevölkerung günstig, auch weil die mit dem Projekt verbundenen Verkehrsströme damit weitgehend außerhalb der eigentlichen Wohngebiete gehalten werden können.

II. Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels, die im Oktober 2014 in Bad Kreuznach durchgeführt wurde. Diese Daten wurden durch zwischenzeitlich eingetretene Bestandsveränderungen im Dezember 2016 aktualisiert. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Drogeriemarkts und Getränkemarkts aufweisen. In Folge der Flächengröße und der Vertriebsform der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist zu erwarten, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Drogeriemärkten, Getränkemärkten sowie mit den Getränke- und Drogerieabteilungen von Lebensmittelmärkten[12] erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bad Kreuznach

1.1 Drogeriemärkte

In Bad Kreuznach wird die Grundversorgung mit Drogeriewaren derzeit von vier spezialisierten Fachmärkten sowie den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte sichergestellt.

Als Fachanbieter sind hervorzuheben:

(1)	Müller, Kreuzstraße (Innenstadt)	ca. 2.600 m² VK
(2)	dm, Bosenheimer Straße (Gewerbegebiet Ost)	ca. 700 m² VK
(3)	dm, Mannheimer Straße (Innenstadt)	ca. 500 m² VK
(4)	Rossmann, Alzeyer Straße (Nahversorgungslage Alzeyer Straße)	ca. 400 m² VK.

Außerdem sind Fachgeschäfte für Kosmetik und Parfümerie in der Innenstadt (Douglas) und im Stadtteil Winzenheim etabliert. Hinzu kommen die entsprechenden Randsortimente im Warenhaus Galeria Kaufhof (Parfümerieabteilung), in Apotheken (z. B. exklusive Kosmetik- und Pflegeprodukte) sowie in den Lebensmittelmärkten.

Im nordwestlichen Kernstadtbereich ist derzeit kein Fachangebot von Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümeriewaren gegeben. Lediglich REWE am Holzmarkt[13] und Lidl an der Straße Brückes offerieren Drogeriewaren und Kosmetik im begrenzten Umfang (als Randsortimente). Somit würde der geplante Drogeriemarkt in der nordwestlichen Kernstadt eine erhebliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Drogeriewaren bewirken.

[12] Zu berücksichtigen ist, dass die meisten Discounter (ausgenommen Netto Marken-Discount) kein Getränke-Mehrwegsortiment führen und somit nicht als direkter Konkurrent des Getränkemarkts anzusehen sind.

[13] Schließung im Zuge der Eröffnung des REWE-Supermarktes an der Rüdesheimer Straße beabsichtigt.

Der aktuelle **Gesamtbestand** bei Drogeriewarenanbietern in Bad Kreuznach umfasst rund 4.400 m² VK (ohne Parfümerieabteilung bei Galeria Kaufhof). Von diesen Flächen sind derzeit etwa drei Viertel bei Fachanbietern in der Innenstadt zu finden.

Der mit dem Sortiment Gesundheit/Körperpflege in Bad Kreuznach erzeugte Umsatz[14] wird sich perspektivisch (inkl. REWE an der Rüdesheimer Straße) auf ca. 24,9 Mio. € belaufen. Davon entfallen etwa 10,5 Mio. € (ca. 42 %) auf die Innenstadt, ca. 3,3 Mio. € (ca. 13 %) auf Nahversorgungslagen (einschließlich REWE an der Rüdesheimer Straße) und ca. 11,1 Mio. € (ca. 45 %) auf Streulagen und Gewerbegebietsstandorte.

1.2 Getränkemärkte

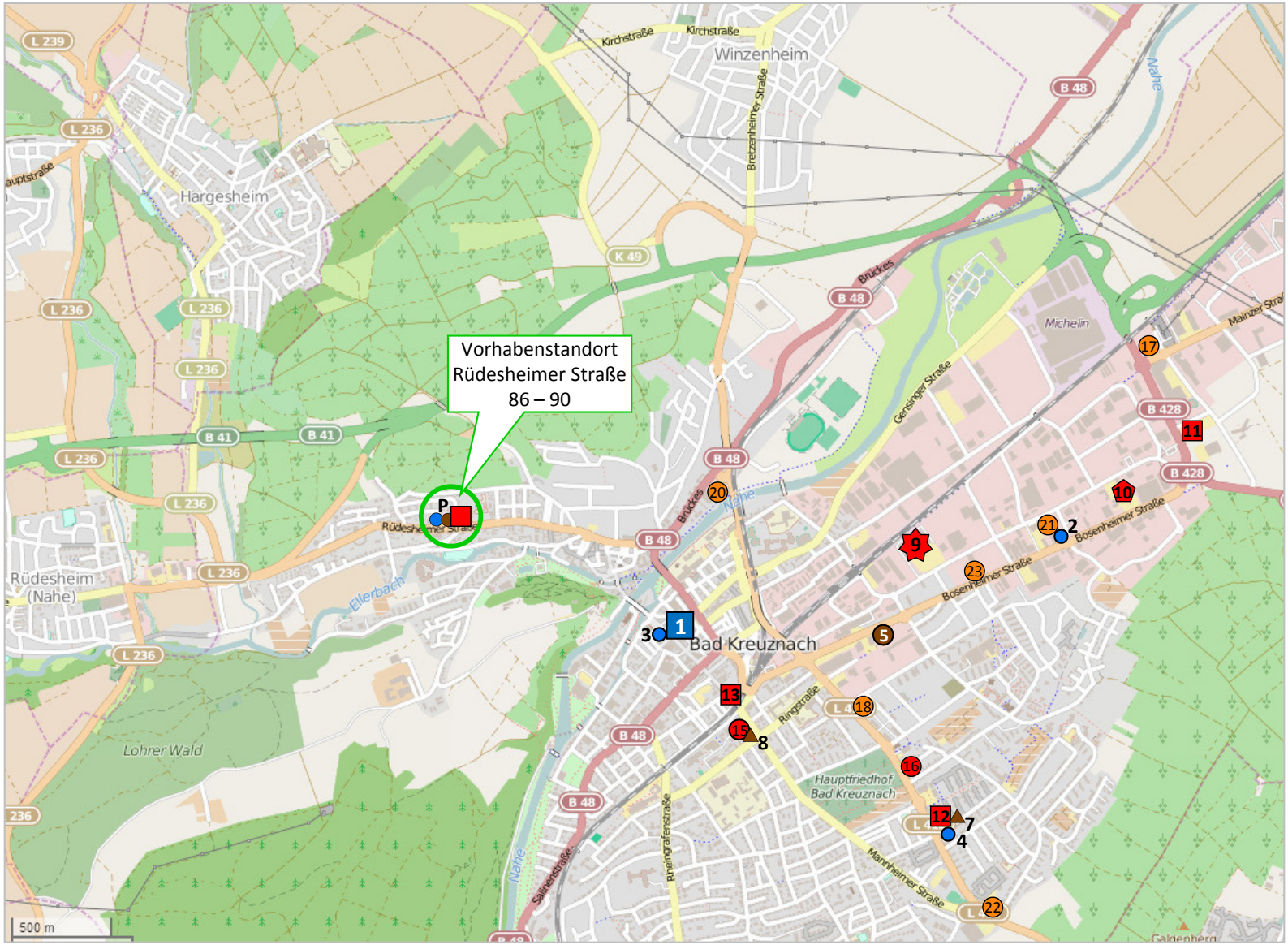
Derzeit gibt es folgende separate Getränkemärkte im Stadtgebiet (ab ca. 200 m² VK):

(5)	Trinkgut, Bosenheimer Straße (Gewerbegebiet Ost)	ca.	800 m² VK
(6)	Alldrink, Schlossgartenstraße (Bad Münster am Stein-Ebernburg)	ca.	600 m² VK
(7)	Rewe Getränkemarkt, Alzeyer Straße (Nahversorgungslage Alzeyer Str.)	ca.	400 m² VK
(8)	Rewe Getränkemarkt, Ringstraße (Nahversorgungslage Mannheim. Str.)	ca.	200 m² VK.

Hinzu kommen Getränkeabteilungen in den Lebensmittelmärkten. Hervorzuheben sind diesbezüglich das SB-Warenhaus Kaufland und der große Supermarkt E-Center im Gewerbegebiet Bosenheimer Straße / Schwabenheimer Weg sowie die REWE-Supermärkte an der Mannheimer Straße (Innenstadt), am Grenzgraben (Planig) und der Weinbergstraße (Nahversorgungslage Bad Münster am Stein).

14 Ohne Sanitätswaren. Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Randsortimente der Drogeriemärkte, aber einschließlich Drogeriewaren-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten und Warenhäusern sowie Umsätze mit Kosmetik usw. in Apotheken.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerbsstandorte für den geplanten Drogeriemarkt und Getränkemarkt an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 (Fachanbieter ab ca. 200 m² VK, Lebensmittelmärkte ab ca. 800 m² VK)



Legende

Betriebstyp

- Supermarkt/Gr. Superm./SB-Warenhaus
- Discounter
- Getränkemarkt
- Drogeriemarkt

Verkaufsfläche

- ab 5.000 m² VK
- 2.500 – 4.999 m² VK
- 1.200 – 2.499 m² VK
- 800 – 1.199 m² VK
- 400 – 799 m² VK
- 200 – 399 m² VK

Wettbewerber

1	Müller, Kreuzstraße
2	dm, Bosenheimer Straße
3	dm, Mannheimer Straße
4	Rossmann, Alzeyer Straße
5	Trinkgut, Bosenheimer Straße
6	Alldrink, Schlossgartenstr. (ohne Abb.)
7	Rewe Getränkemarkt, Alzeyer Straße
8	Rewe Getränkemarkt, Ringstraße
9	Kaufland, Schwabenheimer Weg
10	E-Center, Bosenheimer Straße
11	REWE, Am Grenzgraben
12	REWE, Alzeyer Straße
13	REWE, Mannheimer Straße
14	REWE, Weinbergstraße (ohne Abb.)
15	REWE, Konrad-Frey-Straße
16	Yaz, Alzeyer Straße
17	Lidl, Mainzer Straße
18	Lidl, Alzeyer Straße
19	Lidl, Zur Alsenz (ohne Abb.)
20	Lidl, Brückes
21	Aldi, Schwabenheimer Weg
22	Aldi, Alzeyer Straße
23	Netto, Bosenheimer Straße

Kartengrundlage:
OpenStreetMap.org
GMA-Bearbeitung 2017

In westlichen und nördlichen Kernstadtgebiet besteht derzeit nur ein geringes Getränkeangebot. Einzige Anbieter sind zwei Kioske an der Rüdesheimer Straße sowie die Lebensmittelmärkte REWE[15] und Lidl (bereits ca. 1,5 km entfernt). Der geplante Getränkemarkt würde also die wohnortnahe Versorgung mit Getränken in der westlichen Kernstadt erheblich verbessern.

Insgesamt ist die perspektivische Umsatzleistung[16] mit Getränken auf ca. 20,9 Mio. € zu beziffern. Hiervon entfallen ca. 2,4 – 2,5 Mio. € (ca. 11 – 12 %) auf die Innenstadt, ca. 2,9 Mio. € (ca. 14 %) auf Nahversorgungslagen (inkl. REWE an der Rüdesheimer Straße) und ca. 15,5 – 15,6 Mio. € (ca. 74 – 75 %) auf Streulagen und Gewerbegebietsstandorte.

2. Wettbewerbssituation im Umland

In der westlich an Bad Kreuznach angrenzenden Gemeinde **Rüdesheim (Nahe)** sind als Hauptwettbewerber des Vorhabens folgende Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK zu nennen, die sich alle im Gewerbegebiet Ost im Bereich Nahestraße (L 236) / Industriestraße befinden:

- REWE-Supermarkt, Nahestraße — ca. 1.500 m² VK
- Aldi, Am Wiesenberg — ca. 1.100 m² VK
- Netto, Industriestraße — ca. 800 m² VK.

Im benachbarten **Hargesheim** ist auf einen Kombi-Standort von REWE und dm hinzuweisen, der durch einen Aldi-Markt im unmittelbar angrenzenden Roxheim ergänzt wird. Ebenso wie die an der Rüdesheimer Straße geplanten Einzelhandelsnutzungen erfüllt dieser Standort vornehmlich Nahversorgungsfunktionen.

In den weiteren kleineren Umlandgemeinden sind keine Fachanbieter für Drogerie- und Parfümeriewaren vorhanden, häufig auch keine Lebensmittelmärkte. Die nächstgelegenen Drogeriemärkte befinden sich in den Mittelzentren Bingen (Müller, dm) und Ingelheim (Müller, dm) sowie im Grundzentrum Wöllstein (Rossmann).

3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Bei **Drogerie- und Parfümeriewaren** konzentriert sich das Angebot in Bad Kreuznach auf die Innenstadt, wo mit den Drogeriemärkten Müller und dm, dem Parfümeriefilialisten Douglas und

15 Der REWE-Markt am Holzmarkt soll nach Eröffnung des REWE-Supermarkts an der Rüdesheimer Straße geschlossen werden.

16 Bereinigte Umsatzleistung, d. h. abzüglich Nonfood- und Lebensmittel-Sortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Getränkeumsätze von Nonfood-Anbietern (z. B. Drogeriemärkten).

der Parfümerieabteilung im Warenhaus Galeria Kaufhof in der Haupteinkaufslage besonders leistungsstarke Anbieter ansässig sind. In Nahversorgungslagen sind dagegen nur wenige Fachanbieter vorhanden; hier wird zumeist nur ein eingeschränktes Drogeriewarenangebot vorgehalten (durch Randsortimente in Lebensmittelmärkten). Derzeit verfügt nur die Nahversorgungslage Alzeyer Straße über einen Drogeriemarkt. Im Umland ist besonders der dm-Markt in Hargesheim als Wettbewerbsstandort zu beachten.

Bei **Getränken** liegt der Angebotsschwerpunkt in Bad Kreuznach in den Gewerbegebieten. Hauptursache dafür ist die beträchtliche Zahl großflächiger Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen; auch der einzige großflächige Getränkefachmarkt befindet sich dort. Diese Anbieter sind zugleich als Hauptwettbewerber für das Vorhaben anzusehen. Zu berücksichtigen ist auch, dass Getränke als Kistenware ganz überwiegend von Autokunden gekauft werden, sodass für größere Getränkemärkte, neben der Nähe zu anderen Magnetbetrieben, v. a. die Parkmöglichkeiten und die Anfahrbarkeit entscheidend sind. Von den Nahversorgungslagen im Stadtgebiet weisen nur die Standorte Alzeyer Straße und Mannheimer Straße eigenständige Getränkemärkte auf; bei beiden handelt es sich um Rewe-Getränkemärkte, die die dortigen REWE-Supermärkte funktional ergänzen.

Festzuhalten ist, dass alle direkt konkurrierenden Anbieter bereits in erheblicher Entfernung vom Planstandort an der Rüdesheimer Straße liegen. Der geplante Drogeriemarkt und der Getränkemarkt werden somit eine Lücke im derzeitigen Angebotsgefüge im Bad Kreuznacher Stadtgebiet füllen. Zugleich stellen sie sinnvolle Ergänzungen zum Supermarkt in der vorgesehenen Nahversorgungslage dar und verhelfen damit dem Standort erst zu umfassender Versorgungsqualität.

III. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzerwartung

1.1 Drogeriemarkt

Drogeriemärkte erwirtschafteten im Jahr 2015 einen durchschnittlichen Umsatz pro Filiale von ca. 2,5 – 3,0 Mio. € (brutto). Allerdings treten starke Abweichungen von den Durchschnittswerten auf, in Abhängigkeit von der Flächengröße und der Konkurrenzsituation, der sich die jeweilige Filiale vor Ort ausgesetzt sieht. Mit zunehmender Filialnetzdichte sind bei allen Betreibern künftig niedrigere Flächenproduktivitäten absehbar.

Am Vorhabenstandort an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach ist nicht zu erwarten, dass der geplante Drogeriemarkt mit max. 700 m² VK überdurchschnittliche Werte erreichen kann:

- Zum einen liegt die projektierte Größe von 700 m² VK deutlich über der Durchschnittsgröße von 560 m² VK, auf der die Berechnung des Durchschnittsumsatzes beruht[17].
- Zum anderen ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort konzipiert, d. h. Kaufkraftzuflüsse werden nur im eingeschränkten Umfang eintreten. Auch vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbssituation im Stadtgebiet (darunter Müller und 2 dm-Filialen) und außerhalb (dm-Filiale in Hargesheim) sowie der Lage des Planstandorts abseits von Einkaufsschwerpunkten oder Bundesstraßen weist der Vorhabenstandort keine übermäßige Attraktivität auf.

Unter Berücksichtigung der konkreten Wettbewerbs- und Standortrahmenbedingungen an der Rüdesheimer Straße ist für den geplanten Drogeriemarkt eine maximale **Umsatzerwartung von ca. 2,5 Mio. €** anzusetzen.

1.2 Getränkemarkt

Für den geplanten Getränkemarkt ist unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbs- und Standortbedingungen eine Flächenleistung von ca. 1.400 € / m² VK absehbar. Hieraus errechnet sich bei einer Plangröße von max. 600 m² VK eine Umsatzerwartung von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €.

2. Kaufkraftumverteilungen und ökonomische Auswirkungen

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben lösen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen

[17] Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2016 / 2017, Bergisch Gladbach 2016, S. 33.

eines zu untersuchenden Vorhabens dar. Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist zu unterstellen, dass Standorte, die die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Bezüglich des vorgesehenen **Drogeriemarkts** ist darauf zu verweisen, dass es im westlichen und nördlichen Kernstadtgebiet derzeit keine Drogeriemärkte gibt, sodass die dortige Wohnbevölkerung auf diverse andere Standorte zur Drogeriewarenversorgung ausgerichtet ist, u. a. auf größere Lebensmittelmärkte, die ebenfalls ein grundlegendes Drogeriewarensortiment bieten. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich somit auf verschiedene Standorte und Anbieter. Hauptsächlich werden Anbieter in Bad Kreuznach betroffen sein, da hier der Einkaufsschwerpunkt der Bevölkerung im Untersuchungsraum liegt.

Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten im Drogeriewarenkernsortiment sind in der Standortkommune Bad Kreuznach (rund 8 – 9 %) und am Standort Hargesheim / Roxheim (rund 7 – 8 %) zu erwarten (vgl. Tabelle 1). Wegen der gegebenen Angebotsverteilung werden in Bad Kreuznach neben der Innenstadt (hier v. a. dm selbst und Müller) auch die Gewerbegebiete (hier v. a. dm, Kaufland und E-center) Umsatzverluste hinnehmen müssen.

Tabelle 1: Umsatzumverteilungen des geplanten Drogeriemarkts an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach im Drogeriewaren-Kernsortiment

Standorte	Bestandsumsatz Drogeriewaren	Kaufkraft-umlenkung	Umverteilungs-quote 8 in %
Bad Kreuznach	**24,9**	**2,1**	**8 - 9**
… davon Innenstadt (ZVB)	10,5	0,8	7 - 8
… davon andere Nahversorgungslagen*	3,0	0,1	3 – 4
… davon übrige Standorte in Bad Kreuznach	11,1	1,2	10 – 11
Andere Kommunen	**	**< 0,4**	**
… davon Rüdesheim (Nahe)	1,2	< 0,1	4 – 5
… davon Hargesheim / Roxheim	3,9	0,3	7 – 8
Gesamt	**	**2,5**	**

* ohne REWE in der geplanten Nahversorgungslage Rüdesheimer Straße ** Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen März 2017 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Im Umland sind in den anderen Städten und Gemeinden nur in Rüdesheim (Nahe) und in Hargesheim / Roxheim wesentliche Umsatzumverteilungen absehbar, hauptsächlich durch Kaufkraftumlenkungen bei Arbeitspendlern nach Bad Kreuznach. Die quantitativ größten Umsatzverluste entfallen auf die Gemeinde Hargesheim, wo eine dm-Filiale ansässig ist.

In Bezug auf den geplanten **Getränkemarkt** wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben durch Kaufkraftumlenkungen bei umliegenden Wettbewerbern auslöst, auf grö-

ßere Lebensmittel- und Getränkemärkte in Bad Kreuznach entfallen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet derzeit den größten Teil ihres Nahrungs- und Genussmittelbedarfs deckt. Dies wird in erster Linie die Hauptwettbewerber in den Gewerbegebieten an der Bosenheimer Straße betreffen. Lebensmittel- und Getränkemärkte in Nahversorgungslagen oder der Bad Kreuznacher Innenstadt werden dagegen nur im untergeordneten Umfang tangiert.

Im geringeren Maß werden auch Lebensmittel- und Getränkemärkte in Rüdesheim (Nahe) und im weiteren Umland (z. B. Globus in Gensingen) betroffen sein.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungen des geplanten Getränkemarkts an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach im Getränke-Kernsortiment

Standorte	Bestandsumsatz Getränke	Kaufkraft-umlenkung	Umverteilungs-quote in %
Bad Kreuznach	**20,9**	**0,6**	**2 – 3**
… davon Innenstadt (ZVB)	2,4 – 2,5	0,1	4
… davon andere Nahversorgungslagen*	2,6	0,1	3 – 4
… davon übrige Standorte in Bad Kreuznach	15,5 – 15,6	0,4	2 – 3
Andere Kommunen	**	**0,2 – 0,3**	**
… davon Rüdesheim (Nahe)	2,1	0,1	4 – 5
… davon Hargesheim / Roxheim	1,7	< 0,1	3
Gesamt	**	**0,8 – 0,9**	**

* ohne REWE in der geplanten Nahversorgungslage Rüdesheimer Straße ** Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen März 2017 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

3. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Kreuznach

3.1 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur

In den bestehenden Nahversorgungslagen in Bad Kreuznach wird das Vorhaben an der Rüdesheimer Straße nur begrenzte Umverteilungen auslösen. Neben der teils beträchtlichen Entfernung zum Planstandort trägt hierzu auch bei, dass in den Nahversorgungslagen nur teilweise entsprechende Fachanbieter vorhanden sind. Zudem sind die Nahversorgungslagen in erster Linie auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet, haben also kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt in der nordwestlichen Kernstadt. Die Umverteilungsquoten werden bei durchschnittlich ca. 3 – 4 % liegen. Hieraus sind auch bei schwächeren Nahversorgungslagen keine Gefährdungen zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist, dass sich für die Bewohner der nordwestlichen Teile der Kernstadt durch die Realisierung der geplanten Nahversorgungslage die Versorgungssituation ganz erheblich ver-

bessern wird. Bislang gibt es dort kaum Anbieter in fußläufiger Entfernung, weshalb die Bewohner für ihre Besorgungen des täglichen Bedarfs in erster Linie auf den Pkw angewiesen sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts zu würdigen, denn einen solchen Drogeriefachanbieter gibt es bisher in nördlich der Innenstadt nicht. Der angestrebte Drogeriefachmarkt würde somit eine erhebliche Lücke im Bereich der Grundversorgung schließen und die Nahversorgungslage inhaltlich abrunden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung in Bad Kreuznach führen wird. Statt dessen schafft die geplante Nahversorgungslage die Möglichkeit, in der nordwestlichen Kernstadt erstmals einen Standort zu etablieren, in dem wichtige Versorgungsangebote für den Grundbedarf konzentriert sind. Dies bietet den dortigen Bewohnern die Möglichkeit, sich künftig wohnortnah und unter Vermeidung zusätzlicher Autofahrten zu versorgen.

3.2 Auswirkungen in der Innenstadt

In der Innenstadt liegen die Umverteilungsquoten bei durchschnittlich 8 – 9 % im Fall des Drogeriemarkts und ca. 4 % im Fall des Getränkemarkts.

Die stärksten Auswirkungen werden die Drogeriemärkte dm und Müller zu spüren bekommen, da sie zum Vorhabenstandort am nächsten liegen. Aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit der genannten Filialisten ist aber nicht von Betriebsschließungen auszugehen.

Bei den übrigen Drogeriewaren- und Getränkeanbietern in der Innenstadt (REWE-Supermarkt an der Mannheimer Straße, Parfümerien, Apotheken, Getränkefachgeschäfte, Galeria Kaufhof, Norma) werden angesichts der Distanzen zum Planstandort und der z. T. bestehenden Spezialisierungen dieser Anbieter deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten erwartet. Hieraus sind keine Gefährdungen des Betriebsbestands und demzufolge keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur und des Städtebaus abzuleiten.

3.3 Auswirkungen im übrigen Stadtgebiet von Bad Kreuznach

In den übrigen Bad Kreuznacher Stadtbereichen wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen auf Anbieter in Gewerbegebietslagen entfallen. Dabei handelt es sich durchweg um städtebaulich nicht schützenswerte Standorte. In quantitativer Sicht werden die größten Umsatzumverteilungseffekte auf die dm-Filiale an der Bosenheimer Straße, der Trinkgut-Getränkefachmarkt sowie die großflächigen Lebensmittelmärkte (Kaufland, E-Center, Aldi, Netto, Lidl) entfallen, die bisher die Haupteinkaufsstätten für den Versorgungseinkauf in Bad Kreuznach sind.

Bei Drogeriewaren ist mit Umsatzumverteilungsquoten von ca. 10 – 11 % zu rechnen (dm Bosenheimer Straße). Angesichts der Leistungsstärke dieser großen Filialisten, die auch von der Nähe zu anderen Einzelhandelsmagneten profitieren können, sind Betriebsschließungen aber nicht zu

erwarten. Anzumerken ist hierzu, dass es sich bei einem großen Teil der Betroffenen nicht um Fachanbieter handelt sondern um Lebensmittelmärkte, die nur in ihren jeweiligen Drogeriewaren- bzw. Getränke-Randsortimenten Verluste hinnehmen müssen, in ihrem Kernsortiment jedoch nicht beeinträchtigt werden. Betriebsgefährdungen sind deshalb auszuschließen.

4. Fazit der Auswirkungsanalyse

Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bad Kreuznach ausgehen und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht beeinträchtigt wird.

Hierzu trägt wesentlich bei, dass es in der geplanten Nahversorgungslage Rüdesheimer Straße ausschließlich Anbieter des Grundbedarfs vorgesehen sind. Dies sind ein Lebensmittelmarkt (ca. 1.350 m² VK), ein Drogeriemarkt (max. 700 m² VK) und ein Getränkemarkt (max. 600 m² VK); der Gesamtumfang der geplanten Nahversorgungslage wird klar unter 3.000 m² VK bleiben. Weit reichende, regional bedeutsame Auswirkungen wird das Vorhaben deshalb nicht zeigen.

Wegen der gegebenen Angebotsstrukturen im Bereich Drogeriewaren und Getränke wird hauptsächlich die Standortkommune Bad Kreuznach von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein:

- In der Bad Kreuznacher Innenstadt werden keine negativen Auswirkungen auf die Hauptversorgungslage eintreten, da es sich bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern (Drogeriemarktfilialisten) um besonders leistungsfähige Betriebe handelt. Generell ist die Bad Kreuznacher Innenstadt ein leistungsfähiger und umsatzstarker Einkaufsschwerpunkt in der örtlichen und regionalen Angebotslandschaft. Eine wesentliche Schwächung der Innenstadt durch die Realisierung der seit Längerem geplanten Nahversorgungslage Rüdesheimer Straße kann ausgeschlossen werden.
- Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungssituation in der nordwestlichen Kernstadt, einem bisher unterversorgten Stadtbereich, erheblich verbessert und langfristig gesichert. Dies betrifft insbesondere die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren, den Trägern der Grundversorgung. Wesentliche Auswirkungen auf andere Nahversorgungslagen in Bad Kreuznach konnten nicht festgestellt werden.

Insgesamt wird das Vorhaben somit **keine wesentlichen Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung oder der städtebaulichen Strukturen in Bad Kreuznach** nach sich ziehen. Auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Kreuznach wird nicht beeinträchtigt.

Auch im Umland wird das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen bewirken:

- Im Hinblick auf den geplanten Drogeriemarkt ist anzumerken, dass ein großer Teil der umliegenden Gemeinden (z. B. in der Verbandsgemeinde Langenlonsheim) derzeit nicht über eigene Drogeriemärkte verfügt, die von dem Vorhaben betroffen wären; insofern betreffen Kaufkraftumlenkungen aus diesen Gemeinden nicht die eigenen Anbieter sondern wohl v. a. Anbieter in Bad Kreuznach, wo die Umlandbevölkerung einen Großteil ihrer Einkäufe – auch im Grundversorgungsbereich – tätigt. In Bezug auf Rüdesheim (Nahe) ist darauf zu verweisen, dass dort derzeit selbst Überlegungen zum Ausbau des Nahversorgungsangebots durch Ansiedlung eines Drogeriemarkts bestehen. Bei den derzeit in Rüdesheim (Nahe) Betroffenen handelt es sich nicht um Fachanbieter sondern um Lebensmittelmärkte, die nur in ihren jeweiligen Drogeriewaren-Randsortimenten Verluste hinnehmen müssen, in ihrem Kernsortiment jedoch nicht beeinträchtigt werden. Gefährdungen dieser durchweg leistungsstarken Lebensmittel-Filialisten sind deshalb nicht abzuleiten.

- Hinsichtlich des Getränkemarkts ist darauf zu verweisen, dass dieser mit seinem standardisierten Sortiment keine besondere eigenständige Attraktivität entwickeln wird und deshalb auch nicht zu gezielten Kaufkraftumlenkungen aus dem Umland führen wird. Hier werden sich die eventuellen Auswirkungen deshalb auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen (hauptsächlich leistungsstarke Lebensmittelmärkte). Eine übermäßige Belastung von standortprägenden Betrieben ist nicht erkennbar.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Standortplanung dm-Drogeriemarkt und Rewe-Getränkemarkt an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 in Bad Kreuznach	7
Karte 2:	Einzelhandelsgefüge in Bad Kreuznach 2016 / 2017	10
Karte 3:	Wesentliche Wettbewerbsstandorte für den geplanten Drogeriemarkt und Getränkemarkt an der Rüdesheimer Straße 86 – 90 (Fachanbieter ab ca. 200 m² VK, Lebensmittelmärkte ab ca. 800 m² VK)	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umsatzumverteilungen des geplanten Drogeriemarkts an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach im Drogeriewaren-Kernsortiment	19
Tabelle 2:	Umsatzumverteilungen des geplanten Getränkemarkts an der Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach im Getränke-Kernsortiment	20

Standortbewertung Rüdesheimer Straße in Bad Kreuznach

Auftraggeber: Stadt Bad Kreuznach

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 25.07.2017

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufgabenstellung	4
2.	Standort Rüdesheimer Straße	6

1. Aufgabenstellung

In der Rüdesheimer Straße 86 – 90 in Bad Kreuznach ist geplant einen Nahversorgungsstandort zu realisieren. Der Nahversorgungsstandort soll aus einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt bestehen. Damit handelt es sich um klassische nahversorgungsrelevante Sortimente.

Auch bei dem Standort handelt es sich bereits um einen etablierten Nahversorgungsstandort. Am Standort Rüdesheimer Straße 86 wurde viele Jahre lang ein Lebensmittelmarkt betrieben, der jedoch mangels Entwicklungsmöglichkeiten vor einigen Jahren geschlossen wurde. Unter Hinzuziehung benachbarter Grundstücke ist es nun jedoch gelungen, diesen Nahversorgungsstandort wieder zu reaktivieren. Durch die neue Bebauung mit Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt könnte wieder ein leistungsfähiger und langfristig gesicherter Nahversorgungsstandort entstehen.

Der Drogeriemarkt soll maximal 700 m², der Getränkemarkt max. 600 m² umfassen. Der bereits genehmigte Rewe Markt hat eine Verkaufsfläche von 1.338 m². Zwar sind die neu geplanten Märkte Drogeriemarkt und Getränkemarkt für sich genommen nicht großflächig, in der Summe ist jedoch eine Agglomeration im Sinne des LEP IV (Ziel 61) festzustellen, weshalb auch die beiden nicht großflächigen Vorhaben wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sind.

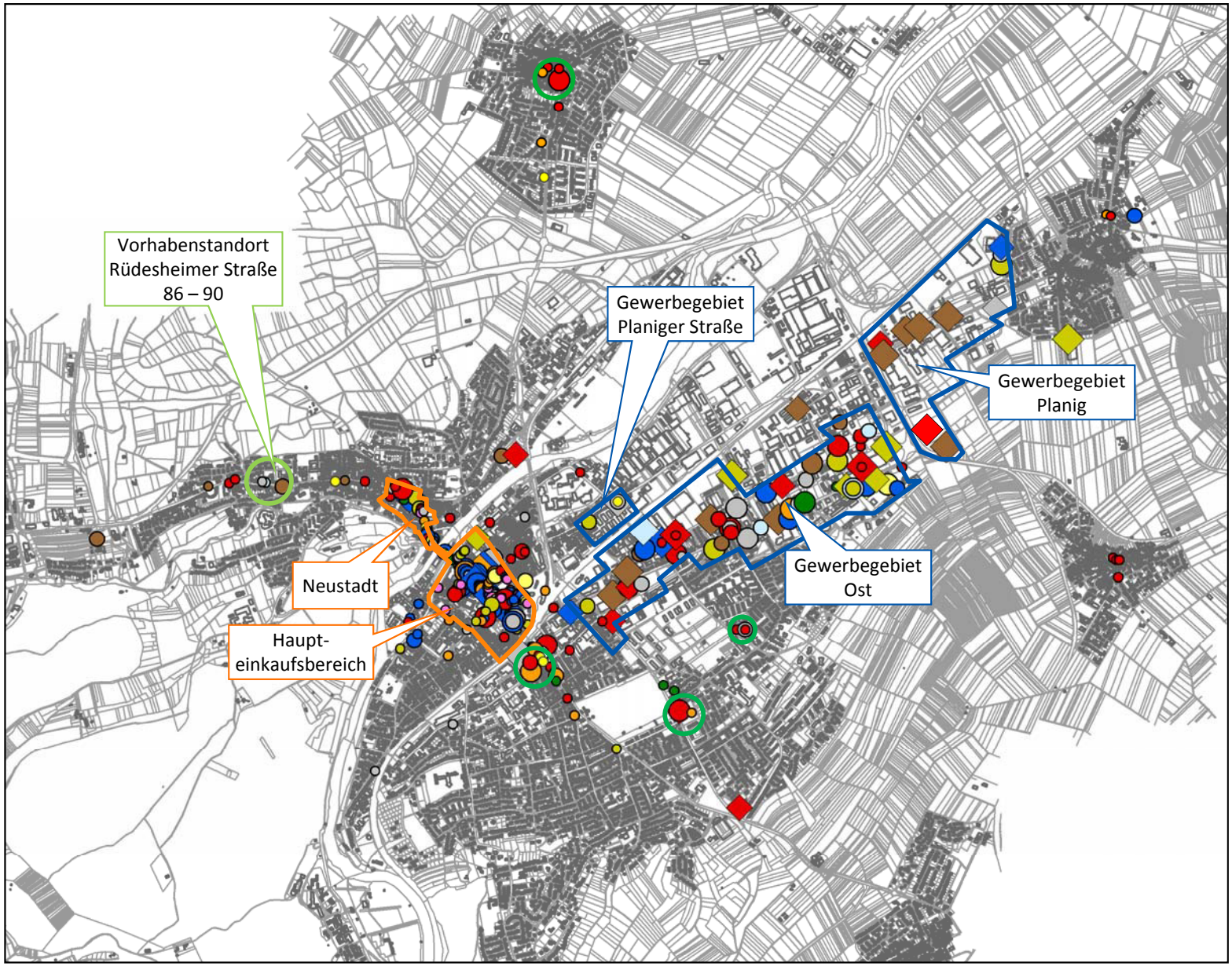
Für die Ansiedlung liegt bereits eine Auswirkungsanalyse mit Datum vom 13.03.2017 von der GMA vor. Daraus geht hervor, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere Nahversorgungslagen hat. Vielmehr handelt es sich um einen integrierten Standort, der einen wichtigen Beitrag für die Versorgung der Wohngebiete nördlich der Nahe leisten kann.

Außerdem ist der Standort kompatibel mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Kreuznach (Entwurf 2016). Der Standort wurde im Einzelhandelskonzept ausdrücklich als Nahversorgungslage aufgenommen. Allerdings würde das Einzelhandelskonzept bisher nicht beschlossen.

Formal liegt der Standort unstrittig außerhalb der Innenstadt, die naturgemäß als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des LEP IV einzustufen ist. Im Rahmen einer Detailbetrachtung ist daher zu prüfen, ob der Nahversorgungsstandort an der Rüdesheimer Straße als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, auch wenn derzeit noch keine offizielle Abgrenzung bzw. ein entsprechender Beschluss vorliegt.

Hierzu wird zunächst eine kartografische Darstellung sowie eine Beschreibung und Bewertung der standorträumlichen Gegebenheiten durchgeführt. Darauf kann ggf. ein faktischer zentraler Versorgungsbereich nachgewiesen werden.

Karte 1: Einzelhandelsgefüge in Bad Kreuznach 2016 / 2017 (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2016 / Entwurf)



Legende

- Einkaufsinnenstadt
- Gewerbegebiete
- Nahversorgungslagen

Einzelhandelsbestand

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerker-bedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
Stadt Bad Kreuznach
GMA-Bearbeitung 2017

2. Standort Rüdesheimer Straße

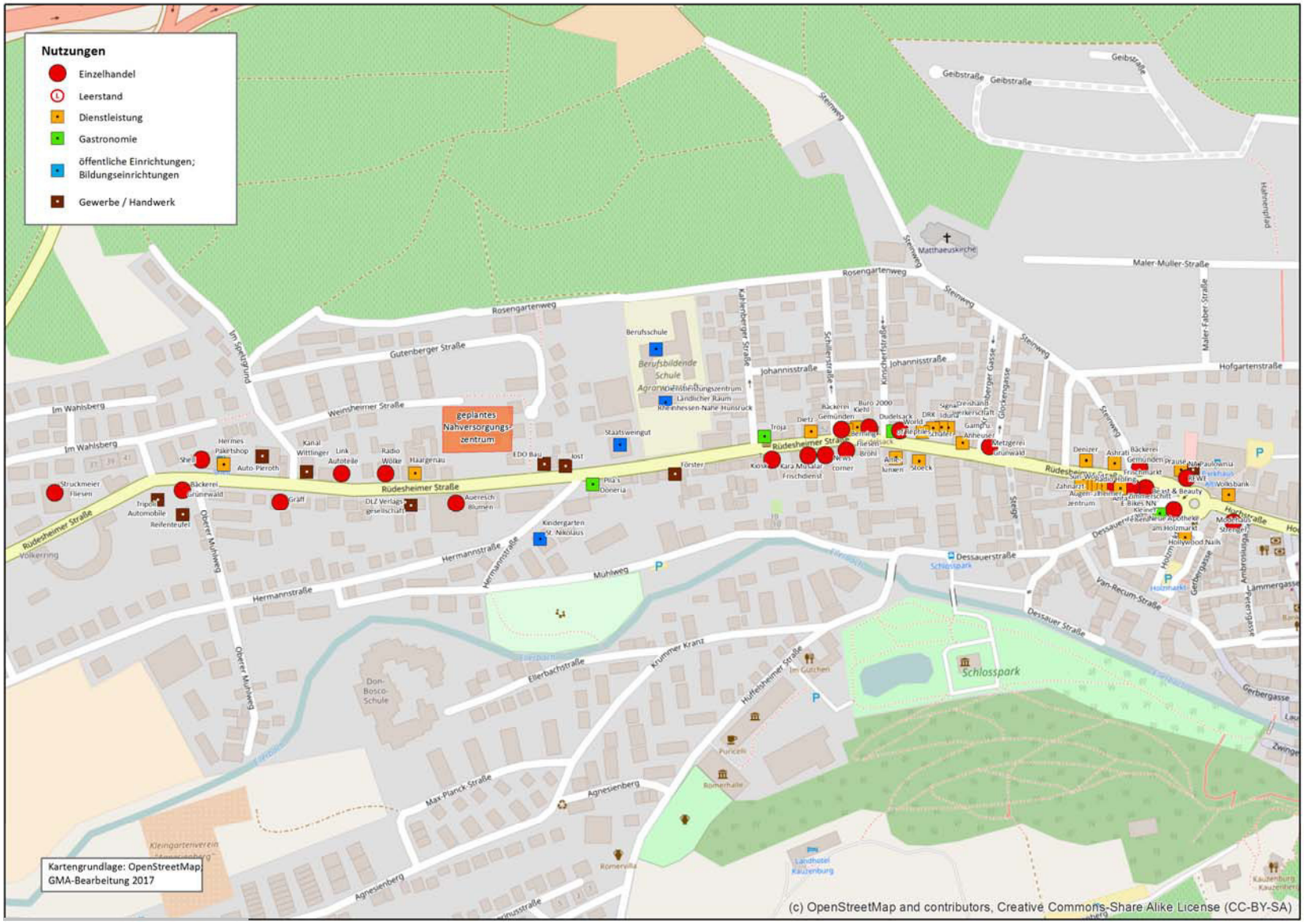
Das Standortumfeld liegt eingebettet in das Siedlungsgebiet, in fußläufiger Entfernung der nordwestlichen Wohngebiete Rüdesheimer Straße und Agnesienberg. Auch wegen der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist der Planstandort als vollständig städtebaulich integrierter Standort zu bewerten. Wegen seiner hohen Nahversorgungsbedeutung soll er im städtischen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage eingestuft werden.

Wie oben bereits dargestellt handelt es sich um eine langjährig etablierte Nahversorgungslage. In der Rüdesheimer 86 wurde langjährig ein Lebensmittelmarkt betrieben. Dieser bildete den Kern einer zusammenhängenden Nahversorgungslage mit weiteren Betrieben im Umfeld. Auch zukünftig wird der Standort Rüdesheimer Straße 86 – 90 den Kern des Nahversorgungszentrums bilden. Mit einem Supermarkt, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt wird zukünftig wieder eine leistungsfähige Nahversorgungslage etabliert werden.

Im Standortumfeld befinden sich weitere kleinflächige Betriebe. Direkt gegenüber dem Standort ist auf ein Blumenhaus / Gärtnerei zu verweisen, die ebenfalls Nahversorgungsfunktion hat. Im weiteren Verlauf der Rüdesheimer Straße befindet sich in Richtung Westen eine Bäckerei sowie eine Tankstelle. Arrondiert wird die Nahversorgungslage durch zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Radio Wölke Reparaturservice, Link Autoteile, Hermes Paketshop). Im weiteren Umfeld ist zudem auf zahlreiche öffentliche Einrichtungen hinzuweisen. Östlich an den Planstandort angrenzend befindet sich das Staatsweingut Bad Kreuznach sowie das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum mit mehreren 100 Beschäftigten und Berufsschule. Südlich des Standortbereiches liegt an der Herrmannstraße der Kindergarten St. Nikolaus. Weiter östlich entlang der Rüdesheimer Straße schließen gastronomische Einrichtungen und zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe (z. B. Frisör) an (vgl. Karte 2).

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Nahversorgungslage, die ergänzt wird durch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen. Der Standort liegt in zentraler Lage und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die gesamten Wohngebiete nördlich der Nahe. **Das Standort qualifiziert sich somit in Verbindung mit dem vorgesehenen Ausbau als faktischer zentraler Versorgungsbereich.**

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Rüdesheimer Straße



Kartengrundlage:
OpenStreetMap.org
GMA-Bearbeitung 2017