

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal –
Neckarzimmern – Obrigheim
im Bereich der Gemeinde Elztal**

Änderung Nr. 2.15: Gebiet „Neuwiesen II“
auf Gemarkung Dallau

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 2b

**Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung
Grundlagenuntersuchung Nahversorgung vVG**



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Gemeinde Elztal

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für einen geplanten Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Elztal im Ortsteil Dallau

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihre Ansprechpartner:

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektbearbeitung:

Kerstin Gebauer M.Sc. Humangeographie

Stuttgart, Dezember 2017

© 2017 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag.....	4
2. Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland.....	5
2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel.....	6
2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen.....	7
2.4 Entwicklung der Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel.....	8
3. Standortdaten.....	9
3.1 Makrostandort Elztal.....	9
3.2 Einzelhandelskennziffern.....	10
3.3 Mikrostandort Elztal-Dallau.....	12
4. Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet.....	14
4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential.....	14
4.2 Angebotssituation.....	16
4.2.1 Gemeinde Elztal.....	16
4.2.2 Umliegende Kommunen.....	19
4.3 Gegenwärtige Marktposition der Gemeinde Elztal.....	20
4.4 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich.....	21
5. Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung.....	23
5.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	23
5.2 Planumsatzleistungen.....	24
5.3 Gegenwärtige und künftige Marktposition.....	25
5.4 Konzentrationsgebot.....	27
5.5 Kongruenzgebot.....	28
5.6 Beeinträchtigungsverbot.....	29
5.6.1 Auswirkungen auf die Gemeinde Elztal.....	30
5.6.2 Auswirkungen auf die Kommunen im Umland.....	31
5.6.3 Exkurs: Auswirkungen bei Nachfolgenutzung des Bestandmarktes.....	33
5.7 Integrationsgebot.....	38
6. Zusammenfassende Bewertung.....	40

1. Auftrag

Im Juni 2017 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der DAB 27 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, mit einer Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Elztal im Ortsteil Dallau beauftragt.

Nach den zugeleiteten Unterlagen ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.450 qm VK vorgesehen. Hinzu kommt ein integrierter Backshop mit ca. 50 qm VK zzgl. ca. 48 qm Gastronomiefläche. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich damit auf ca. 1.500 qm (Lebensmittelmarkt inkl. Backshop). Die Gastronomiefläche stellt keine Einzelhandelsverkaufsfläche dar.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel liegt nach aktueller Rechtsprechung bei 800 qm VK. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist damit auf Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, im LEP Baden-Württemberg und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Gemeinde Elztal selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen. Demnach muss zusätzlich der Nachweis erbracht werden, dass der großflächige Lebensmittelmarkt für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich und damit „ausnahmsweise“ zulässig ist. Weiter ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen der gemeinsamen Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach zu prüfen.

Neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlagendaten erfolgte im Juli 2017 eine Standortbegehung und Aktualisierung der Bestandsdaten zur gegenwärtigen Handelsstruktur in Form einer Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Elztal selbst sowie in den Umlandkommunen durch CIMA-Mitarbeiter.

2. Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine kurze Darstellung der grundlegenden Entwicklungstendenzen für die wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel. Ferner wird kurz auf die unterschiedliche Sortimentspolitik der verschiedenen Betriebstypen eingegangen.

Die nachfolgenden Aussagen sind als wertneutral zu verstehen und beinhalten keinerlei Wertung bzgl. der Attraktivität oder Qualität der verschiedenen Betriebstypen bzw. einzelner Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Definitionen und betriebstypenbezogenen Spezifika unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Definitionen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen einzuordnen sind.

2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel¹ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln² aufweist. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt beim Betriebstyp „Vollsortimenter“ zwischen 1.200 und 1.500 qm VK.

Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, welches ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Ein **SB-Warenhaus** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht³. Die

¹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

² Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

³ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

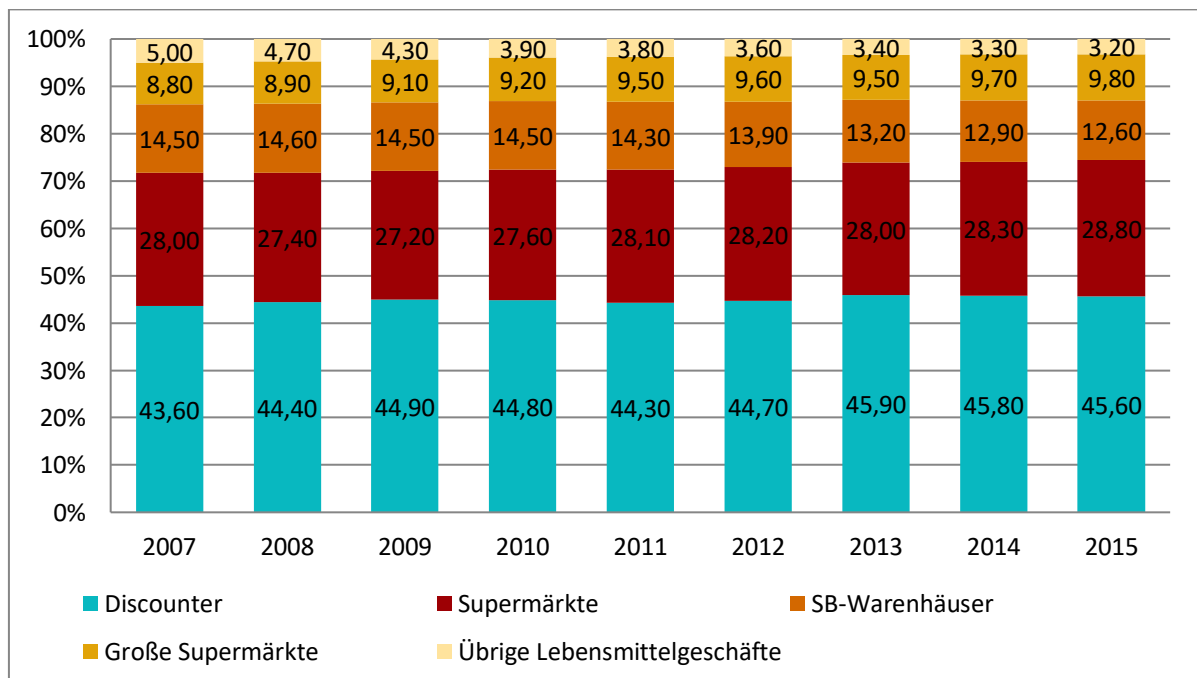
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte ist bundesweit von ca. 64.000 Betrieben im Jahr 1990 auf ca. 37.900 Betriebe im Jahr 2015 um ca. 40 % gesunken. Von diesem Strukturwandel waren insbesondere kleinere Betriebseinheiten betroffen.

Demgegenüber ist die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel seit 1990 von ca. 18,6 Mio. qm VK auf ca. 35,5 Mio. qm VK im Jahr 2015 um ca. 91 % gewachsen, wobei insbesondere im Lebensmitteldiscountmarkt eine starke Flächendynamik vorhanden war.

Die Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel stieg von ca. 85,3 Mrd. € im Jahr 1990 um ca. 76 % auf ca. 150,2 Mrd. € im Jahr 2015 an. Der Marktanteil des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter am gesamten Lebensmittelumsatz konnte in jüngerer Vergangenheit von 43,6 % (2007) auf 45,6 % (2015) gesteigert werden.⁴

Abb. 1 Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2007 bis 2015



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016

Die Verteilung der Umsatzanteile ist seit 2007 insgesamt als relativ konstant einzuordnen. Leichte Gewinne verzeichnen neben den Supermärkten die Discounter zu Lasten der SB-Warenhäuser sowie der übrigen Lebensmittelgeschäfte (z.B. „Tante-Emma-Läden“).

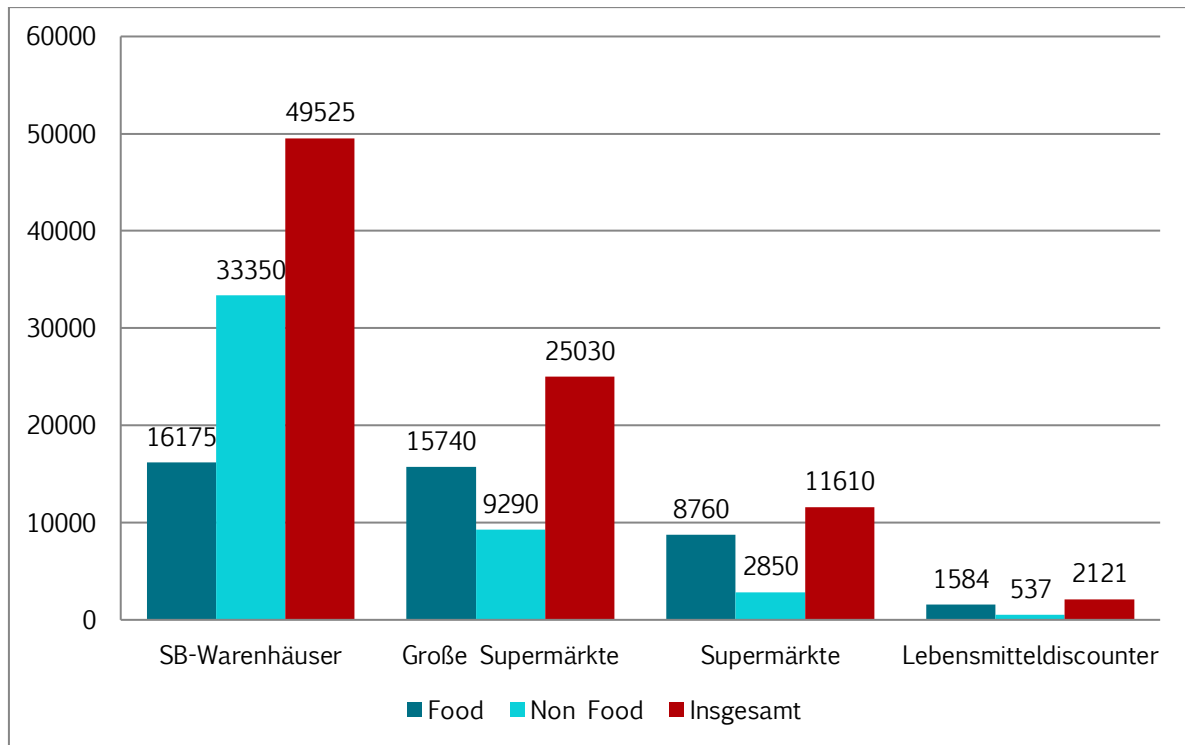
⁴ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016

2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

Nach der Sortimentsbreitenerhebung des EHI Retail Institute, Köln, kann im Durchschnitt beim Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** von einer Artikelzahl zwischen ca. 1.400 bis 3.700 Artikeln ausgegangen werden. Die durchschnittliche Artikelzahl beläuft sich auf 2.121 Artikel bei diesem Betriebstyp, wobei diese zwischen den verschiedenen Betreiberfirmen variiert.

Im Gegensatz hierzu ist bei **Lebensmittelsupermärkten** eine deutlich größere Artikelvielfalt vorhanden (durchschnittliche Artikelzahl von ca. 11.610 Artikeln). Somit ist in einem Lebensmittelsupermarkt eine deutlich größere Sortimentsbreite und -tiefe gegeben.

Abb. 2 Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2015

Bei Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist eine zunehmende „Verwischung“ der Grenzen zwischen den verschiedenen Betriebstypen zu beobachten. So wurde beim Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ in jüngerer Vergangenheit z.B. das Segment „Obst und Gemüse“ oder auch das Segment „Backwaren“ deutlich ausgeweitet. Umgekehrt wird beim Betriebstyp „Lebensmittelsupermarkt“ mit den sog. „Eigenmarken“ das preisorientierte Marktsegment zunehmend abgedeckt.

2.4 Entwicklung der Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel

Die gestiegene Artikelvielfalt, die veränderten Ansprüche an die Warenpräsentation, die Veränderungen bei den Einkaufsgewohnheiten u.v.m. haben unmittelbaren Einfluss auf die Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben.

Mit steigender Verkaufsflächengröße ist nicht automatisch von einem proportionalen Umsatzzuwachs auszugehen, da großzügigere Verkaufsflächengrößen auch unter den Aspekten der Optimierung der innerbetrieblichen Logistik und der Förderung eines reibungslosen Betriebsabflusses einzustufen sind.

Mit dem Verkaufsflächenwachstum insgesamt und der nach wie vor anhaltenden Standortexpansion ist in den letzten Jahren ein steter Rückgang der Flächenleistungen (Umsatz pro qm VK) eingetreten. Für den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt liegt die branchenübliche Flächenproduktivität zwischen 3.500,- bis 4.500,- € pro qm/VK.

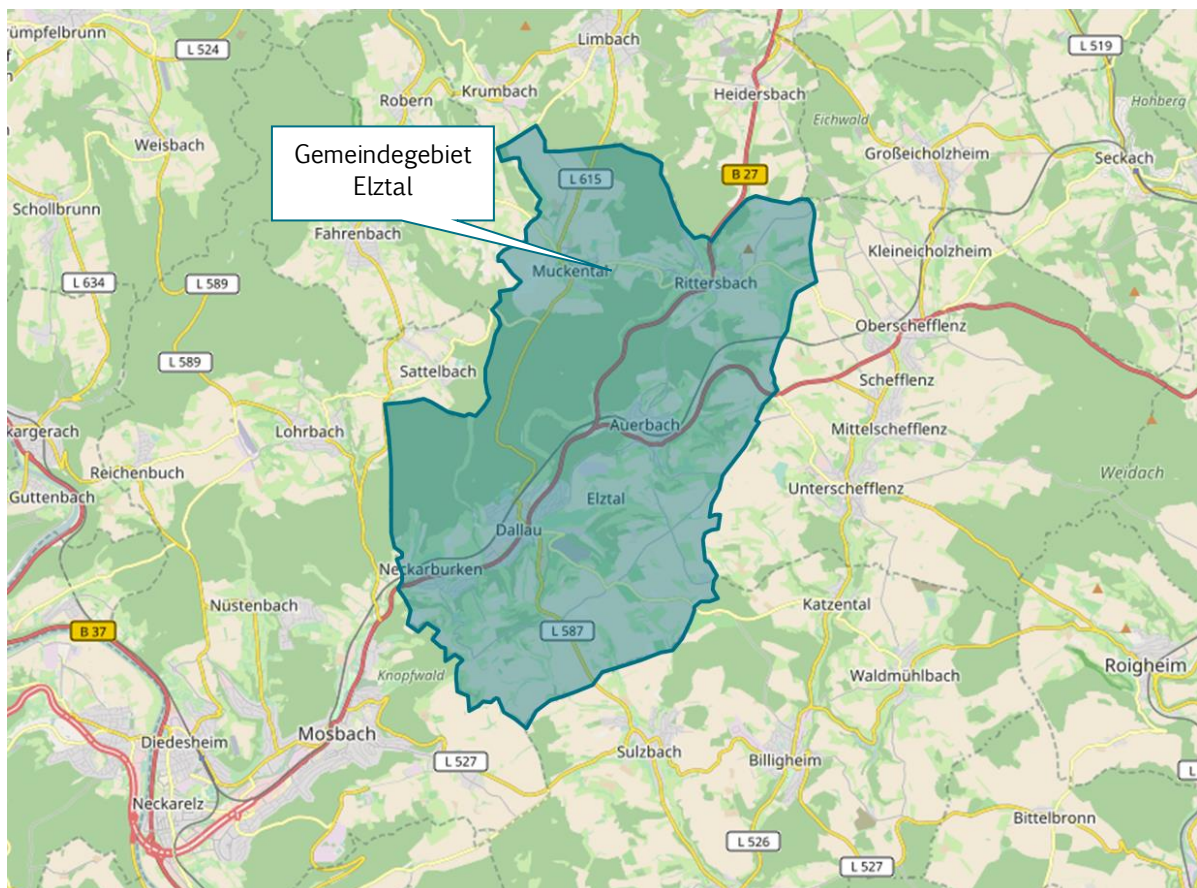
3. Standortdaten

3.1 Makrostandort Elztal

Die Gemeinde Elztal liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und grenzt im Nordosten an das Mittelzentrum Mosbach, in dessen Mittelbereich die Gemeinde liegt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Gemeinde Elztal keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen.

Gegenwärtig beläuft sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Elztal auf ca. 5.970 Personen. Die Gemeinde setzt sich aus den fünf Ortsteilen Auerbach (ca. 1.260 Einwohner), Dallau (ca. 2.440 Einwohner), Muckental (ca. 540 Einwohner), Neckarburken (ca. 1.070 Einwohner) und Rittersbach (ca. 660 Einwohner) zusammen.⁵

Abb. 3 Gemeindegebiet Elztal



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

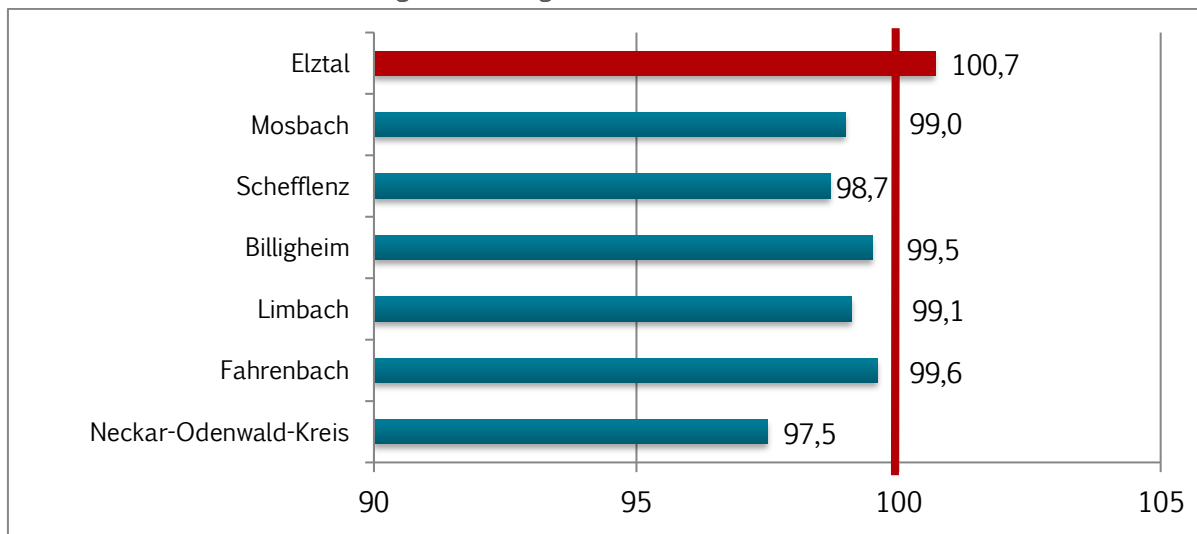
⁵ Quelle: Gemeinde Elztal, Stand: Januar 2017

3.2 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 100,7 liegt die Gemeinde Elztal über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Im regionalen Vergleich weist die Gemeinde den höchsten Kaufkraftkoeffizienten auf.

Der Neckar-Odenwald-Kreis insgesamt weist einen Wert von 97,5 auf, welcher unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Abb. 4 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2017; Bearbeitung: CIMA 2017

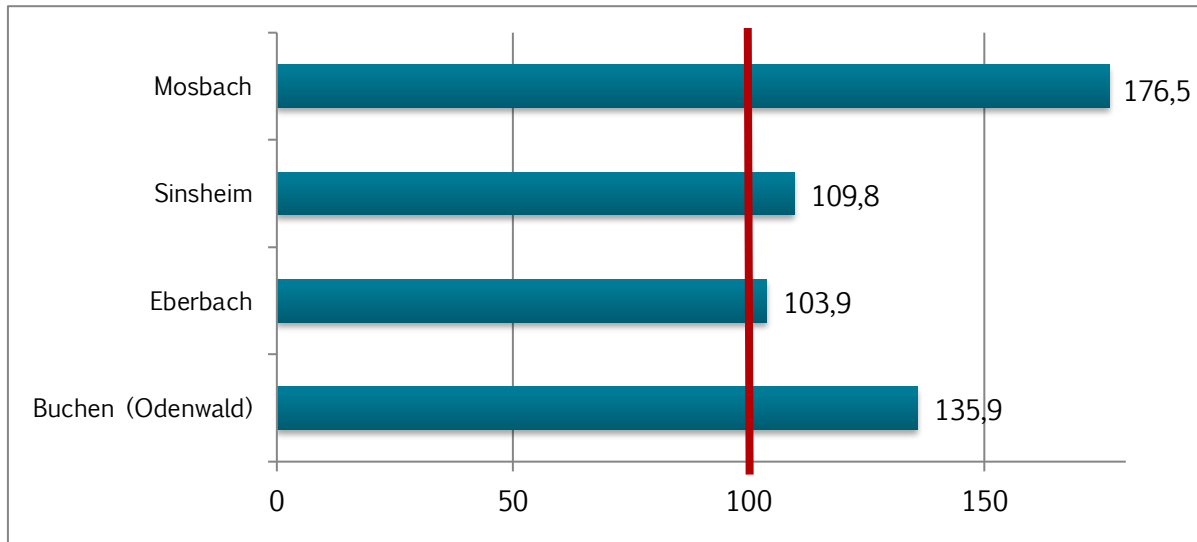
Die **Zentralitätskennziffer** (Einzelhandelsumsatz im Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde wird erst für Kommunen ab einer Größenordnung von mehr als 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Ein Wert über 100,0 signalisiert per Saldo einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes.

Für eine Darstellung der Kaufkraftströme werden die Zentralitätskennziffern der umliegenden Mittelzentren dargestellt. Per Saldo weisen alle Mittelzentren im Kreis einen deutlichen Kaufkraftzufluss und eine starke Marktposition auf. Insbesondere die Nachbarstadt Mosbach weist mit einem Wert von 176,5 einen beträchtlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen und somit auch aus der Gemeinde Elztal auf.

Eine vergleichende Betrachtung der Zentralitätskennziffer der Gemeinde Elztal (ohne zentralörtliche Funktion) mit den aufgeführten Mittelzentren ist nicht zielführend. Nachrichtlich wird auf die sehr niedrige Zentralitätskennziffer (24,2) der Gemeinde Elztal hingewiesen, so

dass ein hoher Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde deutlich wird. Eine differenzierte Betrachtung der Marktposition der Gemeinde Elztal erfolgt in Kap. 4.3.

Abb. 5 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich der umliegenden Mittelzentren



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2017; Bearbeitung: CIMA 2017

3.3 Mikrostandort Elztal-Dallau

Der Planstandort am „Brühlweg“ liegt am südlichen Ortseingang der Ortsteils Dallau in der Gemeinde Elztal an der Anschlussstelle zur Bundesstraße 27. Der Planstandort liegt in einem Gewerbegebiet und stellt eine unbebaute Grünfläche dar, die sich in einem Hochwassergebiet befindet.

Im Norden sowie östlich der Bundesstraße 27 befindet sich Wohnbebauung. Im Westen sowie im Süden schließen sich ein Autohändler, eine Druckerei sowie produzierendes Gewerbe an.

Gegenüber dem Planstandort auf der östlichen Seite der Bundesstraße befindet sich der Bestandsmarkt der Fa. Edeka mit ca. 550 qm VK (zzgl. 20 qm VK für integrierten Backshop), der an den Planstandort verlagert und erweitert werden soll. Weitere Einzelhandelnutzungen sind im Standortumfeld nicht vorhanden. Ein räumlicher und funktionaler Bezug zum Ortskern besteht nicht. Allerdings liegt eine ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Dallau Industriegebiet“) direkt am Planstandort vor.

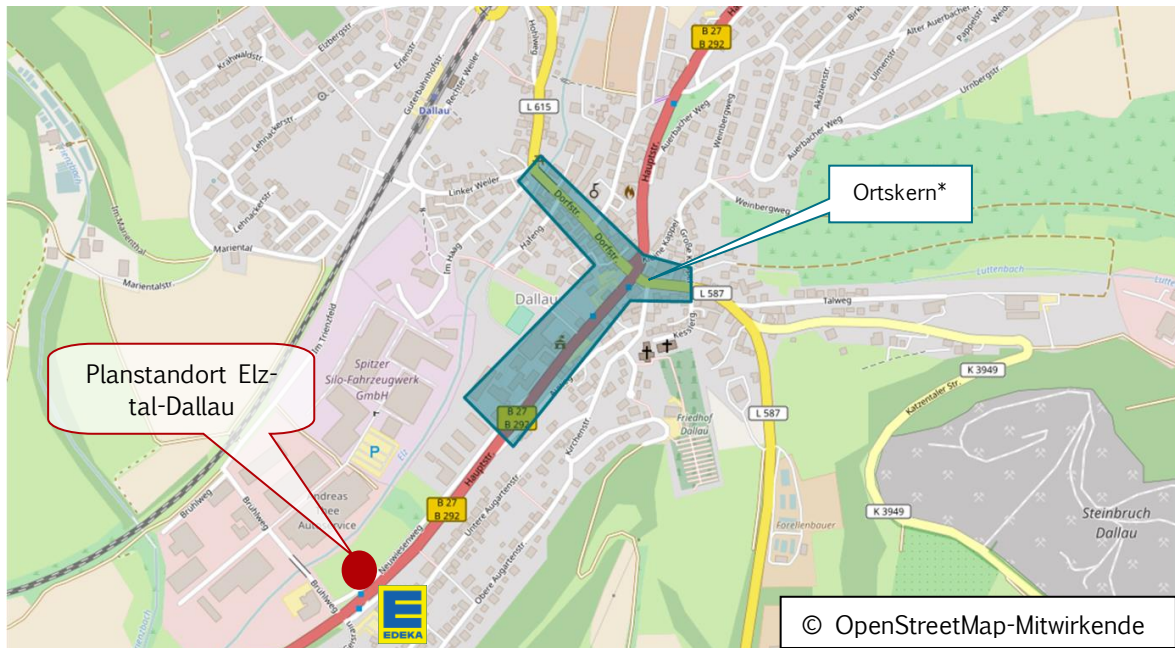
Durch die Lage an der Bundesstraße 27 als Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Elztal ist sowohl die Erreichbarkeit als auch die Einsehbarkeit als gut zu bewerten.

Abb. 6 Planstandort sowie Standortumfeld



Fotos: CIMA Juli 2017

Abb. 7 Lage Mikrostandort in der Gemeinde Elztal-Dallau



Quelle: OpenStreetMap, Bearbeitung: CIMA 2017, *Abgrenzung auf Basis der Vor-Ort-Erhebungen durch die CIMA

4. Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße werden die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation im Raum Elztal dargestellt.

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten liegt bei dem täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich und damit auf der Grundversorgung. Die Absatzreichweite ist daher deutlich niedriger anzusetzen als bei den Betrieben zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Möbel) und bei den größeren Vertriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit ausgeprägtem Non-food-Angebot).

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel im südwestlich angrenzenden Mittelzentrum Mosbach sowie im östlich angrenzenden gemeinsamen Kleinzentrum Schefflenz und Billigheim beschränkt sich das Einzugsgebiet weitestgehend auf die Gemeinde Elztal selbst mit ca. 5.970 Einwohnern.

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.890,- € für das Jahr 2017 angesetzt werden⁶. Hiervon entfallen:

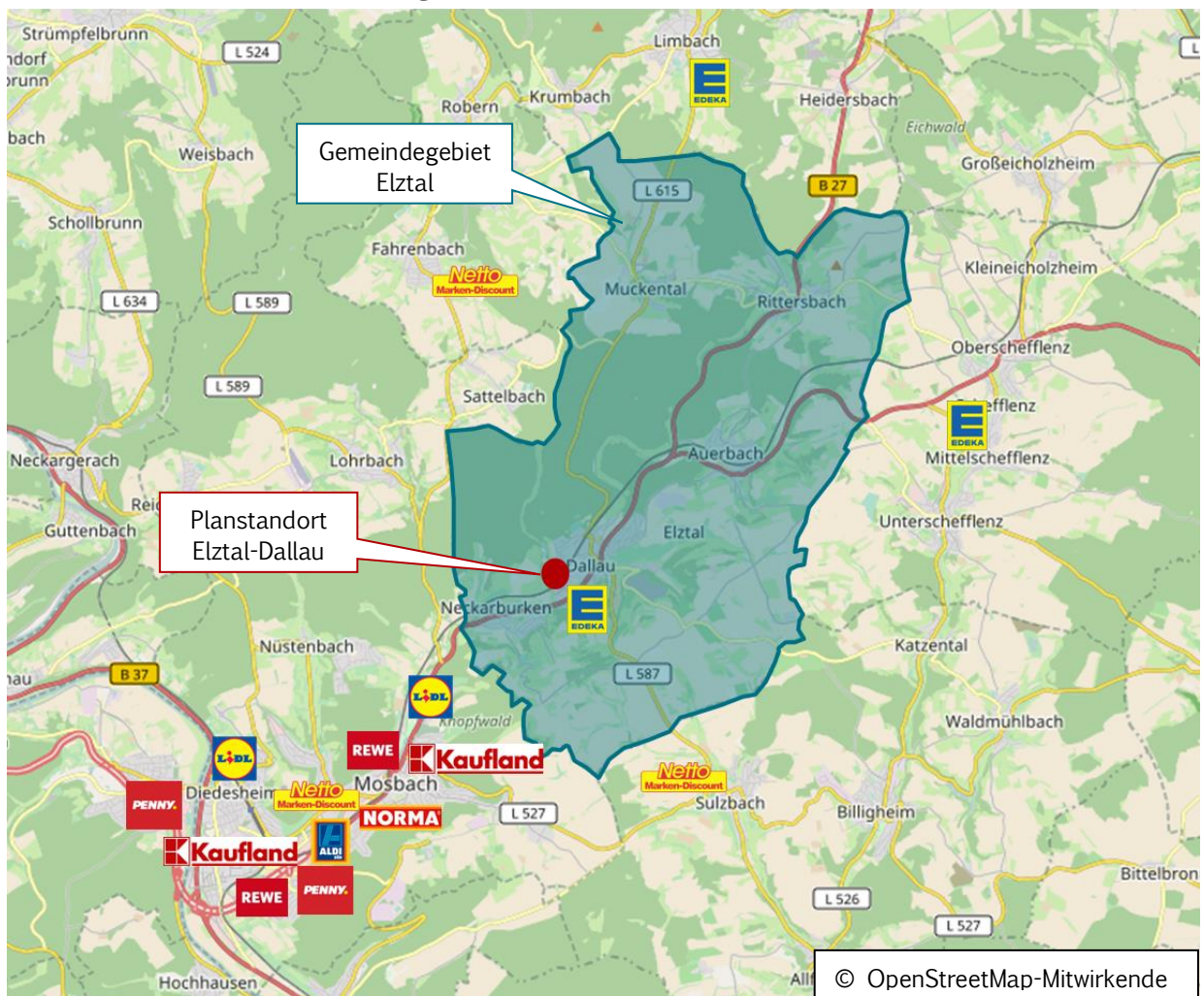
- ca. 2.145,- € auf den Lebensmittelbereich
- ca. 3.745,- € auf den Nichtlebensmittelbereich

Für das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von ca. 35,4 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden. Hiervon entfallen auf den Food-Bereich ca. 12,9 Mio. € und auf den Nonfood-Bereich ca. 22,5 Mio. €.

⁶ Quelle: BBE/CIMA/IMB Research, 2017

Hauptwarengruppe	Gemeinde Elztal
Food	12,9
Nonfood	22,5
Einzelhandel gesamt	35,4

Abb. 8 Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes sowie die prägenden Wettbewerber im Umland (schematische Darstellung)



15

4.2 Angebotssituation

4.2.1 Gemeinde Elztal

In der Gemeinde Elztal sind insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe verortet. Davon sind 16 Betriebe dem kurzfristigen Bedarfsbereich sowie fünf Betriebe dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf insgesamt ca. 2.080 qm, wovon ca. 1.350 qm auf den kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 730 qm den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich entfallen.

Der Umsatz beläuft sich insgesamt auf ca. 8,5 Mio. €, wovon ca. 7,2 Mio. € im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 1,3 Mio. € im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich generiert werden.

Tab. 2 Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Elztal

Bedarfsbereich	Anzahl	Verkaufsfläche	Umsatz
kurzfristiger Bedarfsbereich	16	1.350 qm	7,2 Mio. €
mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	5	730 qm	1,3 Mio. €
Einzelhandel insgesamt	21	2.080 qm	8,5 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung 2017

Innerhalb der Gesamtgemeinde Elztal entfallen auf

- den Ortsteil Dallau 13 Betriebe mit ca. 1.470 qm Verkaufsfläche und
- den Ortsteil Auerbach 6 Betriebe mit ca. 480 qm Verkaufsfläche.

In den Ortsteilen Neckarburken und Rittersbach befindet sich jeweils ein Einzelhandelsbetrieb. Im Ortsteil Muckental ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

Im **Ortsteil Dallau**, welcher den Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Elztal bildet, ist im **kurzfristigen Bedarfsbereich** als prägender Anbieter der Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka „nah und gut“ (zzgl. Bäckereibetrieb in der Vorkassenzone) zu nennen, welcher den einzigen größeren Lebensmittelmarkt innerhalb der Gesamtgemeinde Elztal darstellt. Als weitere Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich sind drei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, ein Getränkemarkt, eine Tankstelle und eine Mühle mit integriertem Hofladen zu nennen.

Das übrige Einzelhandelsangebot ist auf drei Betriebe des **langfristigen Bedarfsbereiches** begrenzt. Dabei handelt es sich um ein Fachgeschäft für Glas, Porzellan und Keramik, ein Computerfachgeschäft mit Reparaturdienst sowie eine Gärtnerei.

Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe im Ortskern von Dallau durch gastronomische Angebote, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.

Abb. 9 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Dallau, Gemeinde Elztal



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Im **Ortsteil Auerbach** ist als wesentlicher Anbieter im **kurzfristigen Bedarfsbereich** die Fa. „Schenkebäcker“ (Bäckereibetrieb mit ergänzendem Nahversorgungsmarkt Fa. Edeka, ca. 150 qm VK) zu nennen. Weiterhin sind eine Metzgerei, ein Floristikgeschäft und ein Getränkemarkt in Auerbach verortet.

Das Angebot im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist auf ein Haushaltswarengeschäft begrenzt, das neben Haushaltswaren auch Spielwaren anbietet. Eine räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe wie im Ortsteil Dallau ist im Ortsteil Auerbach jedoch nicht vorhanden.

Abb. 10 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Auerbach, Gemeinde Elztal



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

In den **übrigen Ortsteilen** der Gemeinde Elztal beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf eine Metzgerei (Ortsteil Rittersbach) und ein Kindermodegeschäft (Ortsteil Neckarburken).

Der Einzelhandelsbestand ist in der Gesamtheit durch das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt, wobei das Sortiment Drogerie-/Parfümeriewaren rudimentär als Randsortiment des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka „nah und gut“ angeboten wird. Der räumliche Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Elztal liegt im Ortsteil Dallau, welcher das „Zentrum“ der Gesamtgemeinde darstellt.

Abb. 11 Einzelhandelbetriebe in der Gemeinde Elztal



Quelle: CIMA 2017

4.2.2 Umliegende Kommunen

Im Umland der Gemeinde Elztal ist bereits ein hoher Besatz an Lebensmittelmärkten, auch im Segment der Lebensmittelvollsortimenter, vorzufinden.

Im südlich angrenzenden Mittelzentrum Mosbach, welches über eine sehr hohe Handelszentralität verfügt, ist ein breit gefächertes Angebot an Lebensmittelmärkten (u.a. 2x Kaufland, 2x Rewe, 2x Lidl, 2x Aldi, 1x Netto, 1x Norma, 1x Penny) vorhanden.

Im östlich angrenzenden Doppel-Kleinzentrum Schefflenz/ Billigheim ist ein Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto sowie der Edeka-Markt Vogt ansässig, wobei letzterer nach der erfolgten Verlagerung und Erweiterung auch in das Gemeindegebiet Elztal (Ortsteil Auerbach) ausstrahlt.

In den westlich und nördlich angrenzenden Kommunen Fahrenbach und Limbach ist mit einem Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto bzw. einem Lebensmittelsupermarkt der Fa. Edeka jeweils ein Lebensmittelmarkt vorhanden.

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland der Gemeinde Elztal ist eine „natürliche“ Beschränkung des Einzugsgebietes des Edeka-Marktes in Elztal gegeben, wobei insbesondere auf die weiteren Märkte der Fa. Edeka im Umland (z.B. in Schefflenz) sowie auf den sehr hohen Besitz im Mittelzentrum Mosbach hinzuweisen ist.

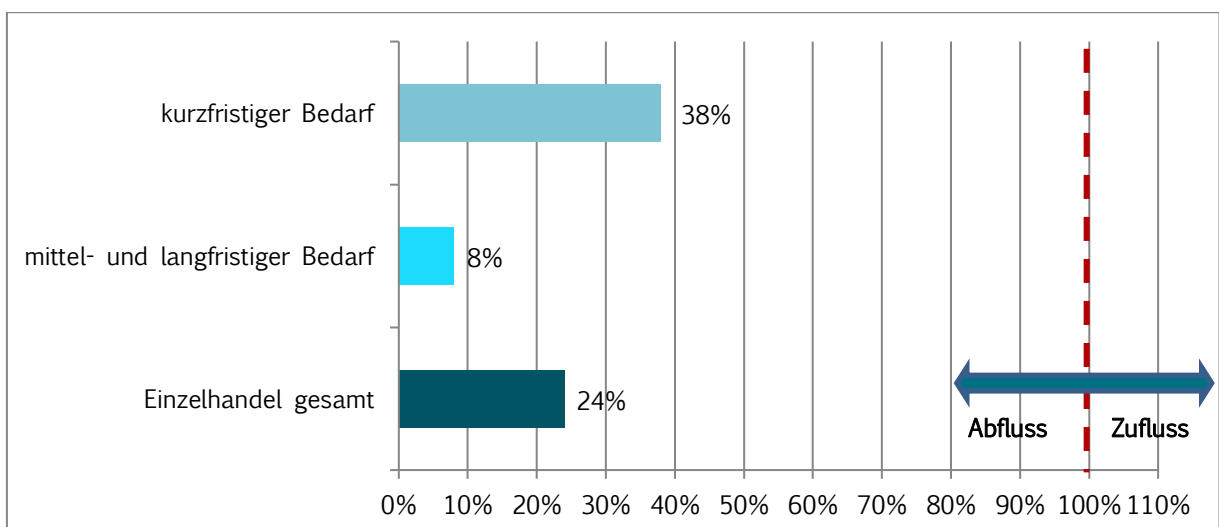
4.3 Gegenwärtige Marktposition der Gemeinde Elztal

Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Elztal als Einkaufsstandort.

Mit der Gegenüberstellung der Umsätze durch die Bestandsbetriebe mit den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. In der Gemeinde Elztal ergibt sich für den Einzelhandel insgesamt eine Kaufkraftbindung von ca. 24 %, d.h. etwa Dreiviertel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Gemeinde Elztal fließen an Einkaufslagen außerhalb der Gemeinde Elztal ab.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt liegt eine Kaufkraftbindung von ca. 38 % vor, wobei der Wert für eine Gemeinde in der Größenordnung von Elztal ebenfalls als niedrig zu bewerten ist. Die Kaufkraftbindung bzw. Handelszentralität im Lebensmittel-Bereich beträgt ca. 46 %, während diese im restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich bei ca. 22 % liegt. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegt die Kaufkraftbindung bzw. Handelszentralität bei ca. 8 %, so dass hier ein sehr hoher Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde vorliegt.

Abb. 12 Handelszentralität in der Gemeinde Elztal nach Bedarfsbereichen



Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

4.4 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich

In Abgleich mit der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach werden zunächst, unabhängig von der Planung zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Elztal-Dallau, die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Elztal in Form einer Berechnung des Verkaufsflächenpotentials für den kurzfristigen Bedarfsbereich dargestellt.

In einem unteren und oberen Prognoseansatz werden die Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale in einem Entwicklungskorridor aufgezeigt, welcher als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Elztal heranzuziehen ist.

Beim „**unteren Prognoseansatz**“ wird von einer moderaten Steigerung der Handelszentralität beim kurzfristigen Bedarf in der Gesamtgemeinde Elztal ausgegangen. Bei Berücksichtigung einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 350 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Lebensmittel-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 300 qm Verkaufsfläche bzw. für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 50 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Tab. 3 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich (unterer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz-Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential (gerundet)
Lebensmittel	5,8	12,9	45 %	55 %	7,1	1,3	4.500	300
restlicher kurzfr. Bedarf*	1,4	6,0	23 %	25 %	1,5	0,1	4.500	50
kurzfristiger Bedarf gesamt	7,2	18,9	38 %	45 %	8,6	1,4	4.500	350

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Der „**obere Prognoseansatz**“ stellt die offensivere Variante dar. In diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass die Marktposition von Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich spürbar ausgebaut wird und eine deutlich höhere Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal stattfindet. Unter der Annahme, dass in der Gemeinde Elztal ein attraktives Angebot im kurzfristi-

gen Bedarfsbereich geschaffen wird, ist eine Kaufkraftbindung von ca. 55 % als realistisch einzustufen.

Beim oberen Prognoseansatz beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 750 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Lebensmittel-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 550 qm Verkaufsfläche bzw. für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 200 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Tab. 4 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Prognoseansatz)

Bedarfsbe- reiche	Um- satz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Ist- Zentrali- tät in %	Ziel- Zentralitä- ten in %	Progno- se- Umsatz in Mio. €	Zusatz-- Umsatz in Mio. €	Ø Um- satz/ qm VK	VK- Potential (gerun- det)
Food	5,8	12,9	45 %	65 %	8,4	2,6	4.500	550
restlicher kurzfr. Be- darf*	1,4	6,0	23 %	35 %	2,1	0,7	4.500	200
kurzfristiger Bedarf ge- samt	7,2	18,9	38 %	55 %	10,5	3,3	4.500	750

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

In beiden Prognoseansätzen wird das zusätzliche Verkaufsflächenpotential vorrangig durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal selbst generiert und ist bei den angenommenen Größenordnungen gegenüber den Bestandsbetrieben in der Gesamtgemeinde Elztal als weitgehend wettbewerbsneutral zu bewerten.

5. Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung

Da mit dem geplanten Lebensmittelmarkt die Grenze zum großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Gemeinde Elztal selbst bzw. in den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Da der Gemeinde Elztal im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass der großflächige Lebensmittelmarkt für die Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Elztal erforderlich ist.

Die Prüfung erfolgt in verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen (inkl. Plangröße), um zu zeigen, bis zu welcher Verkaufsflächengröße von einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist. Die Verkaufsfläche der Bäckerei wird dabei der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zugerechnet.

5.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung herangezogen:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der Standortgemeinde (*Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot*)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (*Beeinträchtungsverbot*)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (*Integrationsgebot*).

5.2 Planumsatzleistungen

Die Modellrechnungen werden für verschiedene Prognosevarianten (inkl. Plangröße von 1.450 qm VK Lebensmittelmarkt zzgl. 50 qm VK Bäckerei) und den daraus resultierenden Planumsatzleistungen unter Zugrundelegung einer branchenüblichen Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) für Lebensmittelmärkte in Höhe von ca. 4.500,- € pro qm VK durchgeführt, welche unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotentials sowie der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland bereits einen oberen Wert darstellt.

Auf den Nonfood-Bereich (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung, etc.) entfallen durchschnittlich etwa 20 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionswaren).

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka in der Gemeinde Elztal mit ca. 550 qm VK und einer branchenüblichen Flächenleistung von 4.500,- € pro qm VK sowie zzgl. des Umsatzes des integrierten Backshops von 0,3 Mio. € ergibt sich folgender rechnerischer Ist-Umsatz:

Tab. 5 Rechnerische Umsatzleistung des bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. Backshop) in Mio. €

Verkaufsfläche in qm	Ist-Umsatz in Mio. €		
	Umsatz (Food)	Umsatz (Nonfood)	Umsatz (gesamt)
570	2,30	0,50	2,80

Quelle: CIMA-Berechnungen; Werte leicht gerundet

In der folgenden Tabelle werden die rechnerischen Umsatzleistungen der Prognosevarianten dargestellt. Hierfür wurden Umsatzberechnungen für Verkaufsflächenvarianten des Edeka-Marktes von 1.000 qm VK bis zur Plangröße von 1.500 qm VK (inkl. 50 qm VK Bäckerei) durchgeführt.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird unabhängig von der Verkaufsflächengröße von einer gleichbleibenden Flächenleistung von ca. 4.500,- €/ qm VK ausgegangen. Insofern wird bei diesem Ansatz ein „worst case“ Ansatz zugrunde gelegt, da i.d.R. mit steigender Verkaufsfläche nicht von einem proportional ansteigenden Umsatz auszugehen ist.

Tab. 6 Rechnerische Umsatzleistung des geplanten Lebensmittelmarktes in Mio. € (Prognosevarianten)

Verkaufsfläche in qm	Prognose-Umsatz in Mio. €		
	Umsatz (Food)	Umsatz (Nonfood)	Umsatz (gesamt)
1.000	3,60	0,90	4,50
1.100	3,96	0,99	4,95
1.200	4,32	1,08	5,40
1.300	4,68	1,17	5,85
1.400	5,04	1,26	6,30
1.500	5,40	1,35	6,75

Quelle: CIMA-Berechnungen; Werte leicht gerundet

Bei einem Korridor der Verkaufsflächengröße von 1.000 qm VK bis zu 1.500 qm VK (Plangröße) ergeben sich Prognose-Umsätze für den geplanten Lebensmittelmarkt von insgesamt 4,50 Mio. € bis 6,75 Mio. € bzw. im Food-Bereich von 3,60 Mio. € bis 5,40 Mio. €.

5.3 Gegenwärtige und künftige Marktposition

Im Folgenden werden die Marktaberschöpfungsquoten für den bestehenden bzw. den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt. Die Berechnungen werden dabei lediglich für den Food-Bereich vorgenommen.

Gegenwärtige Marktposition

Für den bestehenden Edeka-Markt (inkl. 20 qm VK für den integrierten Backshop) mit ca. 570 qm VK kann von folgendem Marktanteil innerhalb des Einzugsbereiches der Gemeinde Elztal ausgegangen werden.

Tab. 7 Marktposition des bestehenden Edeka-Marktes im Food-Bereich (inkl. integrierte Bäckerei) zur Erreichung der Ist-Umsatzleistung

Daten	Gebiet	Elztal	Umsatz von außerhalb Elztal	Prognoseumsatz (Food)
Kaufkraft (Food) in Mio. €		12,9	--	--
Marktanteile bzw. Kaufkraftabschöpfung		17 - 18 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		2,30	0,00	2,30

Quelle: CIMA Modellrechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Im Einzugsgebiet ist zur Erreichung des Ist-Umsatzes von 2,3 Mio. € (Food) ein Marktanteil von 17 - 18 % anzunehmen.

Prognosevarianten

Für den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt kann in der Gemeinde Elztal ein Marktanteil von 28 % angenommen werden, der in etwa dem bundesweiten Marktanteil des Betriebstyps Supermarkt entspricht. Da der Edeka-Markt den einzigen Lebensmittelsupermarkt in der Gemeinde Elztal darstellt, ist dieser Marktanteil als realistisch einzustufen. Der Bestandsmarkt der Fa. Schenkebäcker im Ortsteil Auerbach ist hinsichtlich des Betriebstyps nicht mit dem Planvorhaben vergleichbar.

Im Folgenden werden die zum Erreichen des Prognose-Umsatzes notwendigen Umsätze durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal im Kernsortiment Food in verschiedenen Varianten von 1.000 qm VK bis 1.500 qm VK ermittelt.

Tab. 8 Rechnerische Kaufkraftabschöpfungsquote im Food-Segment zur Erreichung des Planumsatzes

Daten	Gebiet Elztal	Umsatz von außerhalb Elztal	Prognoseumsatz (Food)
Kaufkraft (Food) in Mio. €	12,9	--	--
Flächenvariante 1.000 qm VK			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	0,00	3,60
Flächenvariante 1.100 qm VK			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	0,36	3,96
Flächenvariante 1.200 qm VK			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	0,72	4,32
Flächenvariante 1.300 qm VK			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	1,08	4,68
Flächenvariante 1.400 qm VK			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	1,44	5,04
Flächenvariante 1.500 qm VK (Plangröße)			
Marktanteil	28 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €	3,60	1,80	5,40

Quelle: CIMA Modellrechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einem gleichbleibenden Marktanteil von 28 % und einem Kaufkraftpotential von ca. 12,9 Mio. € (nur Food) in der Gemeinde Elztal beträgt der Umsatzanteil, der durch den geplanten Lebensmittelmarkt durch Kunden aus der Gemeinde Elztal selbst erzielt wird, ca. 3,6 Mio. €.

Der Umsatz, der zum Erreichen des Prognoseumsatzes durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, liegt für die verschiedenen Prognosevarianten zwischen 0,0 Mio. € und 1,8 Mio. €.

5.4 Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dies zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Bei einer Beurteilung des Konzentrationsgebotes sind für die Gemeinde Elztal folgende Aspekte zu beachten:

- Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde selbst. Bei Berücksichtigung der niedrigen Kaufkraftbindung von ca. 38 % im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt bzw. von ca. 46 % im Segment Lebensmittel kann die Gemeinde Elztal die regionalplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion (Eigenversorgung) aktuell nur bedingt wahrnehmen.
- Der bestehende Edeka-Markt (inkl. 20 qm VK für den integrierten Backshop) im Ortsteil Dallau stellt mit ca. 570 qm VK derzeit den einzigen „größeren“ Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde Elztal dar, wobei diese Verkaufsflächengröße bei Berücksichtigung der Flächenentwicklung der Lebensmittelmärkte mittlerweile bereits eher als „Kleinfläche“ eingestuft werden kann. Ein mittel- bis langfristiges Bestehen am Markt

kann bei der aktuellen Verkaufsflächengröße des Edeka-Marktes nicht garantiert werden.

- Für die Gemeinde Elztal kann damit ein „Handlungsdruck“ zur Aufwertung bzw. zur Sicherung des Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka ist ein langfristig wettbewerbsfähiger Marktauftritt des einzigen Lebensmittelsupermarktes in der Gesamtgemeinde Elztal verbunden, welcher zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Elztal beiträgt.
- Der Nachweis, dass der verlagerte und nach erfolgter Erweiterung nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, kann im Falle der Gemeinde Elztal zweifelsfrei erbracht werden.

5.5 Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden. (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

In der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Verkaufsflächenvarianten die Umsatzanteile, welche durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal zu erzielen sind, dargestellt (vgl. rechnerische Ableitung der Werte in Tabelle 8).

Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.400 qm VK liegt der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, um den rechnerischen Prognoseumsatz zu erreichen, unter dem Schwellenwert von 30 %, ab dem von einer Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen ist.

Tab. 9 Umsatzanteile des geplanten Lebensmittelmarktes (nach Prognosevarianten) zur Erreichung der rechnerischen Umsatzleistungen

Prognosevariante	Prognoseumsatz (Food) in Mio. €	Gemeinde Elztal in Mio. €	Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde Elztal	
			in Mio. €	in %
1.000 qm VK	3,60	3,60	0,00	0,0 %
1.100 qm VK	3,96	3,60	0,36	8,8 %
1.200 qm VK	4,32	3,60	0,72	16,4 %
1.300 qm VK	4,68	3,60	1,08	22,8 %
1.400 qm VK	5,04	3,60	1,44	28,3 %
1.500 qm VK	5,40	3,60	1,80	33,1 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich

Nach den zugeleiteten Planunterlagen ist für den Lebensmittelmarkt (ohne integrierte Bäckerei) eine Verkaufsfläche von 1.450 qm VK vorgesehen. Bei dieser Verkaufsflächengröße liegt der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal nahezu exakt beim Schwellenwert von 30 % und das Kongruenzgebot würde gerade noch eingehalten.

Bei einer Verkaufsflächengröße von 1.500 qm ist der integrierte Backshop mit zusätzlich 50 qm VK (ohne Gastronomiefläche) enthalten. Der Schwellenwert von 30 % zur Einhaltung des Kongruenzgebotes würde bei dieser Konstellation rechnerisch leicht überschritten.

Zur sachgerechten Einordnung der rechnerisch abgeleiteten Werte ist darauf hinzuweisen, dass zum einen der Backshop bereits im Bestandsmarkt der Fa. Edeka integriert ist und damit in diesem Segment keine neue Wettbewerbskonstellation am Verlagerungsstandort eintritt. Zum anderen wird die überörtliche Marktausstrahlung ausschließlich durch den erweiterten Edeka-Markt generiert. Der integrierte Backshop besitzt demgegenüber eine angebotsergänzende Funktion.

Bei Berücksichtigung der dargelegten Gesamtkonstellation am Standort Elztal-Dallau kann damit gerade noch von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden.

5.6 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen und Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrele-

vanten Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

5.6.1 Auswirkungen auf die Gemeinde Elztal

Derzeit liegt in der Gemeinde Elztal beim kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, etc.) eine Kaufkraftbindung von ca. 38 % vor, welche mit der Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes nicht unerheblich gesteigert werden kann.

Eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in der Gemeinde Elztal ist vorrangig als ein „Rückholen“ von derzeit aus der Gemeinde Elztal abfließender Kaufkraft zu bewerten. Dieser Umsatzanteil sowie die Umsätze, welche durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde realisiert werden, sind für den relevanten Einzelhandelsbestand in Elztal selbst als „wettbewerbsneutral“ einzustufen.

Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach wurde für die Gesamtgemeinde Elztal ein Verkaufsflächenpotential von 750 qm für den kurzfristigen Bedarf insgesamt ermittelt, welcher durch eine Aufwertung der Eigenversorgung ohne nennenswerte Umverteilungseffekte gegenüber dem Bestand in der Gemeinde Elztal realisierbar ist (vgl. Kapitel 4.4).

Unter der Annahme, dass der Bestandsmarkt der Fa. Edeka mit 570 qm VK (inkl. 20 qm VK für den integrierten Backshop) künftig nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wird, ergibt sich folgende Verkaufsflächenbilanz für die Gesamtgemeinde Elztal:

▪ Plangröße Edeka (inkl. Backshop mit 50 qm VK):	1.500 qm VK
▪ abzgl. Bestandsmarkt Edeka (inkl. Backshop mit 20 qm VK):	570 qm VK
▪ <u>abzgl. zusätzliches Verkaufsflächenpotential:</u>	<u>750 qm VK</u>
▪ „Verkaufsflächenüberhang“	180 qm VK

Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes der Fa. Edeka durch einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Lebensmitteldiscountmarkt ist aufgrund der Verkaufsflächengröße von 570 qm als sehr unwahrscheinlich einzustufen, da die Ladengröße weit unter den Flächenanforderungen sämtlicher aktuell am Markt agierender Filialisten im Lebensmitteleinzelhandel liegt. Selbst im Segment Lebensmitteldiscountmarkt werden Flächen unter 800 qm VK nahezu nicht mehr belegt. Die Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt bei einer Verkaufsfläche des Bestandsmarktes von unter 600 qm kann deshalb bei Berücksichtigung der Flä-

chenentwicklung im Lebensmittelmarktsegment nach Einschätzung der CIMA ausgeschlossen werden.

Ein rechnerischer „Verkausflächenüberhang“ von 180 qm liegt in einer Gemeinde mit knapp 6.000 Einwohnern im Toleranzbereich, bei dem eine Berechnung von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Elztal wenig zielführend ist.

Hinzu kommt, dass der bestehende bzw. künftig verlagerte und erweiterte Markt der Fa. Edeka den einzigen Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde Elztal darstellt und ein vergleichbarer Betriebstyp mit entsprechender Kundenzielgruppenansprache, gegenüber dem unmittelbare Umsatzeffekte wirksam werden könnten, nicht vorhanden ist.

Das relevante Angebot im Grundversorgungsbereich (kurzfristiger Bedarf) in der Gemeinde Elztal wird vorrangig durch das Lebensmittelhandwerk bestimmt, wobei der Standort der Fa. „Schenkebäcker“ (Bäckereibetrieb mit ergänzendem Nahversorgungssortiment) in Elztal-Auerbach nicht mit dem Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter in Elztal-Dallau vergleichbar ist. Ein Drogeriewarenangebot in Form eines Drogeriemarktes als weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebstyp ist in der Gemeinde Elztal ebenfalls nicht vorhanden.

Für die Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal selbst können daher bei der gegenwärtigen Angebotssituation die Umsatzeffekte gegenüber den Bestandsbetrieben als sehr gering bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze eingestuft werden.

Allerdings ist auf die „indirekten“ Auswirkungen für die künftige Handelsentwicklung in der Gemeinde Elztal hinzuweisen. Mit dem verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt wird letztendlich das gesamte Entwicklungspotential im Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Dallau realisiert. Die Entwicklungsmöglichkeiten in den weiteren Ortsteilen (z.B. Ortsteil Auerbach) werden damit zwangsläufig eingeschränkt.

Auf die Problematik zur Etablierung wirtschaftlich tragfähiger Lebensmittelmärkte bei Berücksichtigung der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der beschränkten Flächenressourcen in der Gemeinde Elztal ist allerdings ausdrücklich hinzuweisen.

5.6.2 Auswirkungen auf die Kommunen im Umland

Der Umsatzanteil, welcher durch eine erhöhte Kaufkraftbindung sowie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss in der Gemeinde Elztal erzielt wird, ist gegenüber den umliegenden Kommunen als umverteilungsrelevant einzustufen.

Die möglichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen und insbesondere auf die umliegenden zentralen Orte werden nachfolgend dargelegt.

Hinsichtlich der methodischen Vorgehensweise sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- Gegenüber den umliegenden Kommunen ist der gesamte Umsatzanteil, der in der Gemeinde Elztal zum einen durch eine erhöhte Kaufkraftbindung und zum anderen durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss generiert wird, umverteilungsrelevant. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Verlagerung handelt, ist allerdings der Planumsatz des erweiterten Edeka-Marktes um den Umsatz des Bestandsmarktes zu bereinigen.
- Bei einer Plangröße von 1.500 qm VK (inkl. Backshop) beläuft sich die rechnerische Umsatzleistung für den erweiterten Edeka-Markt in Elztal auf 5,4 Mio. € (nur Food-Umsatz). Abzüglich des Umsatzes des Bestandsmarktes in Höhe von 2,3 Mio. € (nur Food, inkl. Backshop) beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz 3,1 Mio. €.
- Die erhöhte Kaufkraftbindung sowie der verstärkte Kaufkraftzufluss werden vollständig als Umverteilungsumsatz gegenüber dem projektrelevanten Bestand in den betroffenen zentralen Orten in Ansatz gebracht. Somit wird der „worst case“ gegenüber den umliegenden zentralen Orten abgebildet. Nach Einschätzung der CIMA werden sich etwa 75 % gegenüber den Bestandsbetrieben im Mittelzentrum Mosbach, 10 % im Kleinzentrum Limbach, 10 % im Kleinzentrum Schefflenz und 5 % im Kleinzentrum Billigheim umverteilen.

Bei Berücksichtigung der räumlichen Umsatzherkunft gestalten sich die rechnerischen Umverteilungseffekte gegenüber den umliegenden zentralen Orten wie folgt:

Tab. 10 Umverteilung erweiterter Lebensmittelmarkt gegenüber den Bestandsbetrieben in den umliegenden zentralen Orten (Plangröße 1.500 qm VK, inkl. Backshop)

Gebiet	Daten	Erhöhte Kaufkraftbindung und verstärkter Kaufkraftzufluss an den Planstandort in Elztal in Mio. €	Ist-Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Mittelzentrum Mosbach		2,3	91,1	2,5 %
Kleinzentrum Limbach		0,3	6,8	4,4 %
Kleinzentrum Schefflenz		0,3	8,2	3,6 %
Kleinzentrum Billigheim		0,2	6,0	3,3 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich; z.T. Umsatzschätzungen

Mit einem Wert von ca. 2,3 Mio. € ist gegenüber dem relevanten Bestand in der **Stadt Mosbach** absolut mit der höchsten Umsatzumverteilung zu rechnen.

In der Stadt Mosbach ist u.a. mit der Fa. Kaufland (2x), der Fa. Rewe (2x), der Fa. Lidl (2x), der Fa. Aldi (2x), der Fa. Netto, der Fa. Norma und der Fa. Penny eine ausgeprägte Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Aufgrund der sehr ausgeprägten Angebotssituation mit allen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel und der ausgesprochen hohen Einzelhandelszentralität der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich von 170 % sind die tatsächlichen Auswirkungen allerdings deutlich zu relativieren.

Die Umverteilungsquote gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandelsbestand liegt mit 2,5 % weit unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen in der Stadt Mosbach bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches vermutet werden können.

In den **Gemeinden Limbach und Schefflenz** liegt mit jeweils einem systemgleichen Anbieter der Fa. Edeka ein leistungsfähiges Angebot vor. Beide Anbieter befinden sich außerhalb der jeweiligen Ortskerne. Bei einem umverteilungsrelevanten Umsatz von jeweils ca. 0,3 Mio. € liegen die rechnerischen Umverteilungsquoten bei 4,4 % bzw. 3,6 % noch signifikant unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in diesen Gemeinden vermutet werden können. Der umverteilungsrelevante Umsatz wird sich vollständig gegenüber den Bestandsmärkten außerhalb der Ortskerne umverteilen.

Ebenso können für die **Gemeinde Billigheim**, in der ein Lebensmittelmarkt der Fa. Netto außerhalb des Ortskerns ansässig ist, bei einer rechnerischen Umverteilungsquote von 3,3 % negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden. Auch in der Gemeinde Billigheim wird sich der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber dem Bestandsmarkt außerhalb des Ortskerns umverteilen.

In der Gesamtheit kann festgehalten werden, dass bei allen betroffenen zentralen Orten die Umverteilungsquoten signifikant unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, der im Einzelhandelserlass bei den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten als „kritischer Wert“ genannt wird. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf die Ortskerne der umliegenden zentralen Orte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Konstellation nicht zu erwarten.

5.6.3 Exkurs: Auswirkungen bei Nachfolgenutzung des Bestandmarktes

In einer alternativen Modellrechnung werden nachfolgend die Umsatzumverteilungseffekte ermittelt, die bei einer möglichen Nachfolgenutzung des Bestandmarktes durch einen Le-

Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Elztal sowie in den umliegenden Kommunen zu erwarten sind. Die alternative Modellrechnung erfolgt unabhängig davon, dass die Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt bei einer Verkaufsfläche des Bestandsmarktes von unter 600 qm VK bei Berücksichtigung der Flächenentwicklung im Lebensmittelmarktsegment nach Einschätzung der CIMA nahezu ausgeschlossen werden kann.

In der ursprünglichen Modellrechnung für den geplanten Edeka-Markt (ohne Nachnutzung des Bestandsmarktes) wurde eine Flächenleistung von ca. 4.500,- € pro qm VK als oberer Wert angesetzt. In der Alternativrechnung ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotentials in der Gemeinde Elztal, der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland sowie der dann vorhandenen Wettbewerbssituation in der Gemeinde Elztal selbst eine Flächenleistung von ca. 4.000,- € pro qm VK als oberer Wert für den geplanten Edeka-Markt anzusetzen, wobei es sich wiederum um einen „worst case“ Ansatz handelt.

Für das Planvorhaben ergeben sich unter Berücksichtigung der Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes folgende rechnerische Umsatzleistungen. Diese werden für verschiedene Verkaufsflächenvarianten dargestellt.

Tab. 11 Rechnerische Umsatzleistung des geplanten Lebensmittelmarktes in Mio. € bei Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes (Flächenleistung 4.000,- € pro qm VK; Prognosevarianten)

Verkaufsfläche in qm	Prognose-Umsatz in Mio. €		
	Umsatz (Food)	Umsatz (Nonfood)	Umsatz (gesamt)
1.000	3,20	0,80	4,00
1.100	3,52	0,88	4,40
1.200	3,84	0,96	4,80
1.300	4,16	1,04	5,20
1.400	4,48	1,12	5,60
1.500	4,80	1,20	6,00

Quelle: CIMA-Berechnungen; Werte leicht gerundet

Bei einem Korridor der Verkaufsflächengröße von 1.000 qm VK bis zu 1.500 qm VK (Plangröße) ergeben sich Prognose-Umsätze für den geplanten Lebensmittelmarkt von insgesamt 4,00 Mio. € bis 6,00 Mio. € bzw. im Food-Bereich von 3,20 Mio. € bis 4,80 Mio. €.

Bei einer Nachnutzung des Bestandsmarktes kann für den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt in der Gemeinde Elztal ein etwas niedrigerer Marktanteil von ca. 25 % angenommen werden. Bei dem Planvorhaben wird es sich um einen attraktiven neuen Lebensmittelmarkt handeln, der im Vergleich zu dem Bestandsmarkt eine marktfähige Verkaufsflächengröße besitzt.

Im Folgenden werden die zum Erreichen des Prognose-Umsatzes notwendigen Umsätze durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal im Kernsortiment Food in verschiedenen Varianten von 1.000 qm VK bis 1.500 qm VK ermittelt.

Tab. 12 Rechnerische Kaufkraftabschöpfungsquote im Food-Segment zur Erreichung des Planumsatzes bei Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes

Daten	Gebiet	Elztal	Umsatz von außerhalb Elztal	Prognoseumsatz (Food)
Kaufkraft (Food) in Mio. €		12,9	--	--
Flächenvariante 1.000 qm VK				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	0,00	3,20
Flächenvariante 1.100 qm VK				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	0,32	3,52
Flächenvariante 1.200 qm VK				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	0,64	3,84
Flächenvariante 1.300 qm VK				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	0,96	4,16
Flächenvariante 1.400 qm VK				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	1,28	4,48
Flächenvariante 1.500 qm VK (Plangröße)				
Marktanteil		25 %	--	--
Umsatz Food in Mio. €		3,2	1,60	4,80

Quelle: CIMA Modellrechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einem gleichbleibenden Marktanteil von 25 % und einem Kaufkraftpotential von ca. 12,9 Mio. € (nur Food) in der Gemeinde Elztal beträgt der Umsatzanteil, der durch den geplanten Lebensmittelmarkt durch Kunden aus der Gemeinde Elztal selbst erzielt wird, ca. 3,2 Mio. €.

Der Umsatz, der zum Erreichen des Prognoseumsatzes durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, liegt für die verschiedenen Prognosevarianten zwischen 0,0 Mio. € und 1,6 Mio. €.

Prüfung Kongruenzgebot

In der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Verkaufsflächenvarianten die Umsatzanteile, welche durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal auch bei einer Nachnutzung des Bestandsmarktes zu erzielen sind, dargestellt (vgl. rechnerische Ableitung der Werte in Tabelle 12).

Tab. 13 Umsatzanteile des geplanten Lebensmittelmarktes (nach Prognosevarianten) zur Erreichung der rechnerischen Umsatzleistungen bei einer Nachnutzung des Bestandsmarktes

Prognosevariante	Prognoseumsatz (Food) in Mio. €	Gemeinde Elztal in Mio. €	Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde Elztal	
			in Mio. €	in %
1.000 qm VK	3,20	3,2	0,00	0,0 %
1.100 qm VK	3,52	3,2	0,32	9,1 %
1.200 qm VK	3,84	3,2	0,64	16,7 %
1.300 qm VK	4,16	3,2	0,96	23,1 %
1.400 qm VK	4,48	3,2	1,28	28,6 %
1.500 qm VK	4,80	3,2	1,60	33,3 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich

Im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes liegt bis zu einer Verkaufsfläche von 1.400 qm der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, um den rechnerischen Prognoseumsatz zu erreichen, für das Planvorhaben unter dem Schwellenwert von 30 %, ab dem von einer Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen ist. Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.500 qm ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes durch den Edeka-Markt auch bei einer Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes zumindest als „grenzwertig“ einzustufen.

Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Modellrechnung (keine Nachnutzung des Bestandsmarktes) nur geringfügige Veränderungen.

Auswirkungen in der Gemeinde Elztal

Unter der Annahme, dass der Bestandsmarkt mit 570 qm VK (inkl. 20 qm VK für den integrierten Backshop) künftig weiterhin durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wird und unter Zugrundelegung des in der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach ermittelte Verkaufsflächenpotential von 750 qm für den kurzfristigen Bedarf insgesamt ergibt sich folgende Verkaufsflächenbilanz für die Gesamtgemeinde Elztal:

▪ Plangröße Edeka (inkl. Backshop mit 50 qm VK):	1.500 qm VK
▪ abzgl. zusätzliches Verkaufsflächenpotential:	750 qm VK
▪ „Verkaufsflächenüberhang“	750 qm VK

Der rechnerische Umsatz des „Verkaufsflächenüberhangs“ von 750 qm VK durch den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt würde sich nahezu vollständig gegenüber dem Bestandsmarkt umverteilen.

Bei dieser Konstellation ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eine Nachnutzung am Bestandsmarkt durch einen Lebensmittelmarkt nicht mehr gegeben. Eine Weiterführung des Bestandsmarktes als Lebensmittelmarkt ist als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Soweit es die Auswirkungen auf die weiteren Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal betrifft, ist allerdings nicht von einer veränderten Konstellation auszugehen, da der Wettbewerb ausschließlich gegenüber Standorten außerhalb der Ortskernlagen stattfinden wird.

Auswirkungen auf die Kommunen im Umland

Auch bei der Alternativrechnung ist der Umsatzanteil, welcher durch eine erhöhte Kaufkraftbindung sowie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss in der Gemeinde Elztal erzielt wird, gegenüber den umliegenden Kommunen als umverteilungsrelevant einzustufen.

Die möglichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen und insbesondere auf die umliegenden zentralen Orte auch bei einer Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes werden nachfolgend dargelegt.

Bei einer Plangröße von 1.500 qm VK (inkl. Backshop) beläuft sich die rechnerische Umsatzleistung für den erweiterten Edeka-Markt in Elztal auf 4,80 Mio. € (nur Food-Umsatz). Dieser Umsatz bildet bei der Alternativberechnung auch den umverteilungsrelevanten Umsatz, da der Umsatz des Bestandsmarktes in dieser Modellrechnung nicht in Abzug gebracht wird.

Nach Einschätzung der CIMA werden sich weiterhin auch bei einer Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes etwa 75 % gegenüber den Bestandbetrieben im Mittelzentrum Mosbach, 10 % im Kleinzentrum Limbach, 10 % im Kleinzentrum Schefflenz und 5 % im Kleinzentrum Billigheim umverteilen.

Bei Berücksichtigung der räumlichen Umsatzherkunft gestalten sich die rechnerischen Umverteilungseffekte gegenüber den umliegenden zentralen Orten wie folgt:

Tab. 14 Umverteilung erweiterter Lebensmittelmarkt gegenüber den Bestandsbetrieben in den umliegenden zentralen Orten (Plangröße 1.500 qm VK, inkl. Backshop) bei Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes

Gebiet	Daten	Erhöhte Kaufkraftbindung und verstärkter Kaufkraftzufluss an den Planstandort in Elztal in Mio. €	Ist-Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Mittelzentrum Mosbach		3,60	91,1	3,9 %
Kleinzentrum Limbach		0,48	6,8	7,1 %
Kleinzentrum Schefflenz		0,48	8,2	5,9 %
Kleinzentrum Billigheim		0,24	6,0	4,0 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich; z.T. Umsatzschätzungen

Die rechnerischen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den umliegenden zentralen Orten liegen bei der alternativen Modellrechnung etwas höher als im Falle eines ersatzlosen Wegfalls des Bestandsmarktes am Standort Elztal-Dallau.

In der Gesamtheit kann allerdings festgehalten werden, dass auch in der alternativen Modellrechnung bei allen betroffenen zentralen Orten die Umverteilungsquoten, auch bei einer Nachfolgenutzung des Bestandsmarktes, signifikant unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, der im Einzelhandelserlass bei den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten als „kritischer Wert“ genannt wird.

Auch in der alternativen Modellrechnung sind die Auswirkungen auf die **Stadt Mosbach** aufgrund der hohen Einzelhandelszentralität immer noch deutlich zu relativieren. Ebenso sind für die Gemeinden **Limbach**, **Schefflenz** und **Billigheim** keine negativen Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf die Ortskerne zu erwarten.

5.7 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Sowohl der bestehende Standort wie auch der Verlagerungsstandort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf die Gesamtgemeinde Elztal.

Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Allerdings verfügt der Planstandort mit der Bushaltestelle „Dallau Industriegebiet“ über einen ÖPNV-Anschluss, so dass eine Erreichbarkeit aus den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Elztal gewährleistet

wird. Weiterhin ist auf die sehr begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung in der Gesamtgemeinde Elztal hinzuweisen.

Mit der Ausweisung des Planstandortes als „Sondergebiet Einzelhandel“ wird dieser Konstellation in der Gemeinde Elztal Rechnung getragen. Bei entsprechenden textlichen Festsetzungen im B-Plan zur maximal zulässigen Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelmarkt kann eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens unterstellt werden.

6. Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der § 11 Abs. 3 BauNVO, im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Elztal im Ortsteil Dallau untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher nur in Ausnahmefällen zulässig, sofern diese zu einer Sicherung der Nahversorgung beitragen. Für die Gemeinde Elztal kann ein „Handlungsdruck“ zur Aufwertung bzw. zur Sicherung des Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka als einziger Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde Elztal trägt zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Elztal bei und steht mit den Aussagen des **Konzentrationsgebotes** im Einklang.
- Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.400 qm VK liegt der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, unter dem Schwellenwert von 30 %. Bei der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von 1.450 qm VK liegt der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb nahezu exakt beim Schwellenwert von 30 %. Da die überörtliche Marktausstrahlung ausschließlich durch den erweiterten Edeka-Markt generiert wird und der integrierte Backshop demgegenüber eine angebotsergänzende Funktion besitzt, kann gerade noch von einer Einhaltung des **Kongruenzgebotes** ausgegangen werden.
- Der Zusatzumsatz des erweiterten Edeka-Marktes wird ganz überwiegend durch eine erhöhte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal selbst bzw. durch einen erhöhten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal generiert. Für die Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal selbst können bei der gegenwärtigen Angebotssituation (der Edeka-Markt stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt in der Gesamtgemeinde dar) die Umsatzeffekte gegenüber den Bestandsbetrieben als sehr gering bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze eingestuft werden.
- Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Elztal sowie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal zu erwarten. Sowohl gegenüber dem projektrelevanten Bestand im Mittelzentrum Mosbach wie auch gegenüber dem Be-

stand in den Kleinzentren Limbach, Schefflenz und Billigheim liegen die Umverteilungsquoten signifikant unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können. Von einer Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** ist weder in der Gemeinde Elztal selbst noch in den umliegenden zentralen Orten auszugehen.

- Sowohl der bestehende Standort wie auch der Verlagerungsstandort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf die Gesamtgemeinde Elztal. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen, wobei auf die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung in der Gesamtgemeinde Elztal hinzuweisen ist. Mit der Ausweisung des Planstandortes als „Sondergebiet Einzelhandel“ wird dieser Konstellation in der Gemeinde Elztal Rechnung getragen



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

vVG Mosbach

Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektmitarbeit:

Dipl.-Geogr. Florian Gillwald

Kerstin Gebauer M.Sc. Humangeographie

Stuttgart, September 2017

© 2017 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	5
2 Begriffsdefinitionen, Trends in der Handelslandschaft	6
2.1 Definition und Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandel	6
2.2 Begriffsdefinition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	7
2.3 Veränderungen in der Handelslandschaft	7
2.4 Verbraucherverhalten im Segment Nahversorgung	11
2.5 Fazit	12
3 Ausgewählte Strukturdaten für die vVG Mosbach	14
3.1 Zentralörtliche Einstufung	14
3.2 Bevölkerungsstruktur	15
3.3 Einzelhandelskennziffern	17
4 Nachfrage- und Angebotssituation in der vVG Mosbach	19
4.1 Stadt Mosbach	20
4.1.1 Mittelbereich und Kaufkraftpotential	20
4.1.2 Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Mosbach	23
4.1.3 Marktposition der Stadt Mosbach	35
4.1.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich	36
4.2 Gemeinde Obrigheim	38
4.2.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential	38
4.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Obrigheim	39
4.2.3 Marktposition der Gemeinde Obrigheim	42
4.2.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Obrigheim im kurzfristigen Bedarfsbereich	43
4.3 Gemeinde Neckarzimmern	45
4.3.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential	45
4.3.2 Angebotssituation in der Gemeinde Neckarzimmern	46
4.3.3 Marktposition der Gemeinde Neckarzimmern	48
4.3.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich	49
4.4 Gemeinde Elztal	51
4.4.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential	51
4.4.2 Angebotssituation in der Gemeinde Elztal	52
4.4.3 Marktposition der Gemeinde Elztal	56
4.4.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich	57
4.5 Zusammenfassende Gegenüberstellung der Kommunen in der vVG Mosbach	59
5 Übergeordnete Zielsetzungen der Regionalplanung	61
6 Entwicklungsperspektiven in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach	64

6.1	Stadt Mosbach.....	64
6.1.1	Branchenkonzept.....	64
6.1.2	Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungsbereiche in der Stadt Mosbach	65
6.1.3	Einzelfallbeurteilung – Standort Lidl-Lebensmittelmarkt Mosbach-Diedesheim.....	73
6.2	Gemeinde Obrigheim.....	75
6.2.1	Branchenkonzept.....	75
6.2.2	Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde Obrigheim.....	76
6.2.3	Einzelfallbeurteilung – Standort „Hauptstraße“ Obrigheim.....	76
6.3	Gemeinde Neckarzimmern.....	79
6.3.1	Branchenkonzept.....	79
6.3.2	Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde Neckarzimmern.....	79
6.4	Gemeinde Elztal.....	81
6.4.1	Branchenkonzept.....	81
6.4.2	Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslagen in der Gemeinde Elztal.....	81
6.4.3	Einzelfallbeurteilung – Standort „Hauptstraße“ Elztal-Dallau (Erstbewertung).....	82
7	Wechselwirkungen durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen in der vVG Mosbach	88
7.1	Wechselwirkungen innerhalb der vVG Mosbach	88
7.2	Wechselwirkungen außerhalb der vVG Mosbach.....	90
8	Zusammenfassung.....	92
9	Anhang	94
9.1	Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.....	94
9.2	Begriffsdefinitionen.....	95
9.3	Bewährte Nahversorgungskonzepte in Baden-Württemberg.....	98

1 Auftrag

Im Dezember 2016 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, mit der Erstellung einer Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach beauftragt.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Gemeinden Obrigheim, Elztal und Neckarzimmern eine „vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft“ (vVG Mosbach), welche eine gemeinsame Flächennutzungsplanung vornimmt. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll mit der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation eine Datenbasis erarbeitet werden, welches als Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach heranzuziehen ist.

Mit der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation werden u.a. folgende Themenbereiche bearbeitet:

- Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation im Nahversorgungssegment in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach
- Berechnung der gegenwärtigen sortimentsbezogenen Kaufkraftbindungsquoten bzw. Kaufkraftabflussquoten für die Mitgliedskommunen der vVG Mosbach bei Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach
- Bewertung von Standortalternativen hinsichtlich der handelsbezogenen und städtebaulichen Eignung als Nahversorgungsstandort und Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebote nach Standortlagen
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (inkl. Nahversorgungsbereiche)

Neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlegendaten erfolgte im Februar 2017 eine Aktualisierung der relevanten Daten zum Einzelhandelsbestand in Form einer Erhebung aller nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach durch Mitarbeiter der CIMA.

2 Begriffsdefinitionen, Trends in der Handelslandschaft

Zur Sensibilisierung für das Thema „Nahversorgung“ werden zunächst Begriffsdefinitionen sowie die wesentlichen Trends in der Handelslandschaft mit Relevanz für die Nahversorgungsangebote dargestellt.

2.1 Definition und Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandel

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden die Gesamtheit des kurzfristigen Bedarfsbereichs ab. Darunter sind folgende Branchen sowie zugehörige Betriebstypen zu subsumieren:

Tab. 1 Nahversorgungsrelevante Sortimente und zugehörige Betriebstypen

Sortimente	Betriebstypen	
	Fachgeschäfte	Fachmärkte
Lebensmittel	Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Metzger), Spezialfachgeschäft, Tankstellenshop, SB-Geschäft („Tante Emma“), Tabakwarengeschäft	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt
Reformwaren	Reformhaus, Naturkostladen	Bio-Supermarkt
Apotheken	Apotheke	
Drogerie- und Parfümeriewaren	Drogerie, Parfümerie	Drogeriefachmarkt
Blumen	Blumengeschäft	
Zeitschriften	Kiosk, Lotto/Toto	

Quelle: CIMA-Warengruppensystematik

Neben dem Einzelhandel stellen die konsumnahe Dienstleistungen wie z. B. Banken, Frisöre, Postannahmestellen sowie gastronomische Betriebe weitere bzw. ergänzende Nutzungen für ein umfassendes Nahversorgungsangebot dar.

2.2 Begriffsdefinition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Das Hauptsortiment, welches für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Abstand die höchste Bedeutung besitzt, stellen die „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. die Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Lebensmittelhandwerk) dar.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Betriebstypen per Definition¹ dargelegt.

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Non-Food I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Non-Food II-Artikeln³ aufweist.

Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Non-Food I- und Non-Food II-Artikel führt.

Ein **SB-Warenhaus** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Non-Food I-Artikel sowie ein umfangreiches Non-Food II-Angebot führt.

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

2.3 Veränderungen in der Handelslandschaft

Als wesentliche übergeordnete Trends in der Einzelhandelsentwicklung sind festzuhalten:

- Der unternehmensbezogene Konzentrationsprozess im Handel (z.B. im Rahmen von Fusionen, Übernahmen, strategischen Allianzen).
- Der räumliche Konzentrationsprozess und damit verbunden das Ausdünnen des Standortnetzes von Nahversorgungseinrichtungen.
- Der wachsende Filialisierungsgrad sowohl auf internationaler wie auch auf nationaler und regionaler Ebene.

¹ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

² Non-Food I beinhaltet Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

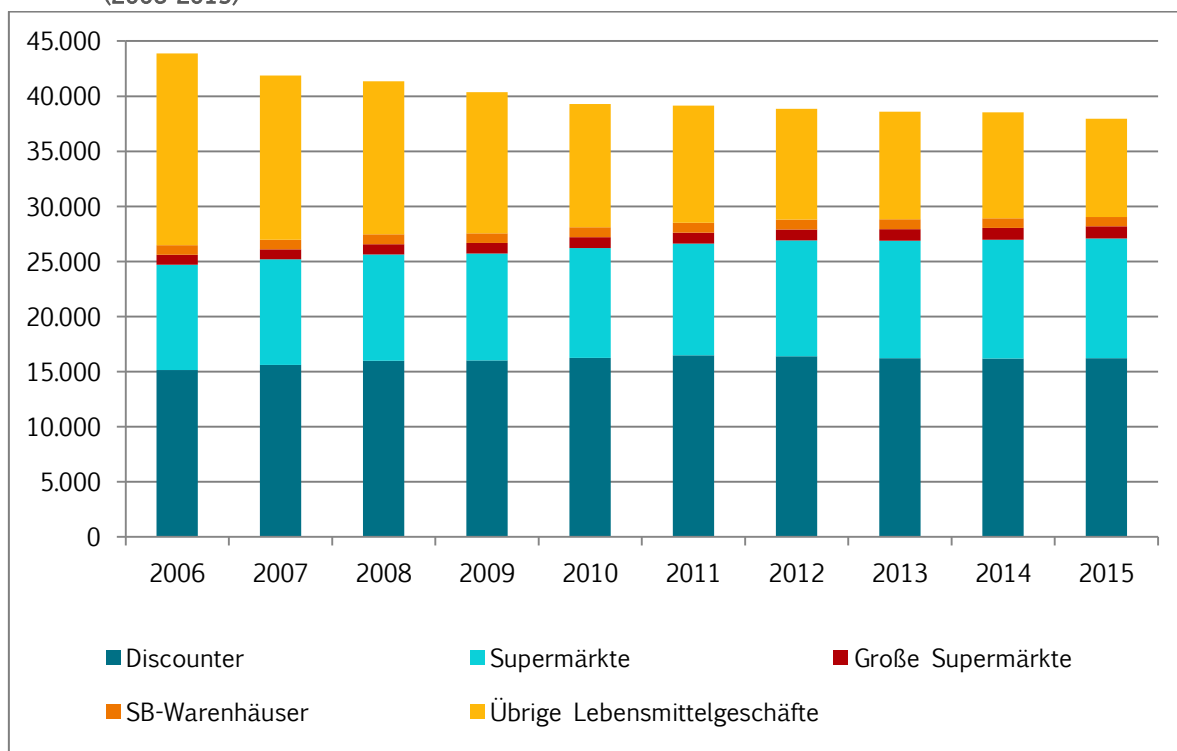
³ Non Food II beinhaltet weitere Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

- Der Trend zu sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen und damit verbunden der wachsende Flächenbedarf für Handelsbetriebe.
- Die Verschiebung der Marktanteile innerhalb der verschiedenen Betriebstypen (Gewinner: Fachmärkte, Discounter; Verlierer: nicht organisierter Fachhandel).
- Das Entstehen neuer Betriebsformen (z.B. Urban Entertainment Center, FOC, Tankstellen-shops).
- Die wachsende Bedeutung des E-Commerce und des Online-Shoppings.
- Neue Sortimentsstrategien bei den Lebensmitteldiscountern (bspw. Aldi und Lidl: zunehmende Frischekompetenz im Bereich Fleisch sowie Obst und Gemüse, Backautomaten, Convenience-Produkte etc.).
- Ein Verwischen der Grenzen zwischen den Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel z.B. durch den zunehmenden Anteil von Markensortimenten bei den Lebensmitteldiscountern einerseits und ein verstärkter Fokus der Supermärkte auf unternehmenseigene Handelsmarken andererseits.
- Ein Trading-up im Lebensmitteleinzelhandel u.a. durch eine Aufwertung der Einkaufsatmosphäre durch einen attraktiven Ladenbau (größerer Platzbedarf) und auf Serviceebene durch neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel).

Daneben wird eine Vielzahl weiterer Faktoren (z.B. das Betriebsnachfolgeproblem) zu grundlegenden Veränderungen in der Handelslandschaft führen.

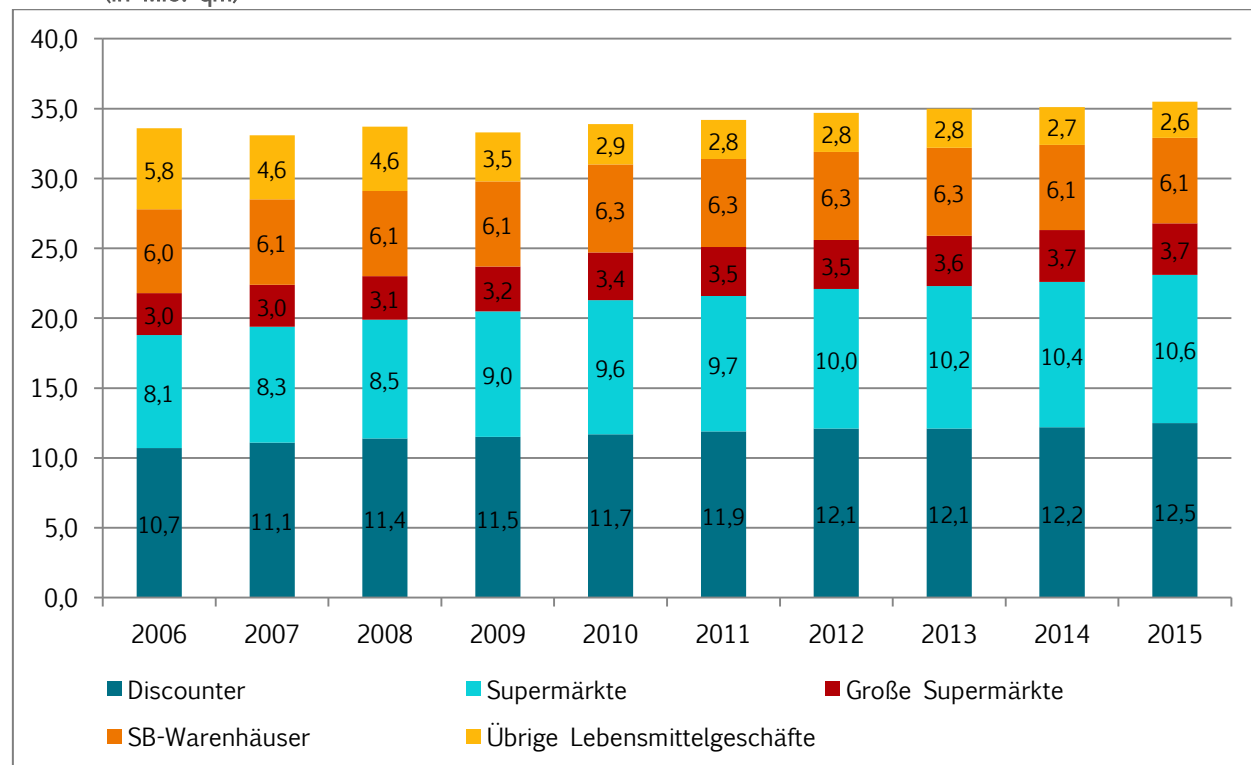
Der Strukturwandel im Einzelhandel ist in den nachfolgenden Grafiken exemplarisch für den Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Einer gestiegenen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel steht ein Rückgang der Betriebsstätten gegenüber. Die Umsatzentwicklung der letzten Jahre zeigt vor allem den Rückgang der Marktanteile der nicht filialisierten Lebensmittelbetriebe (u.a. „Tante-Emma-Läden“).

Abb. 1 Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (2006-2015)



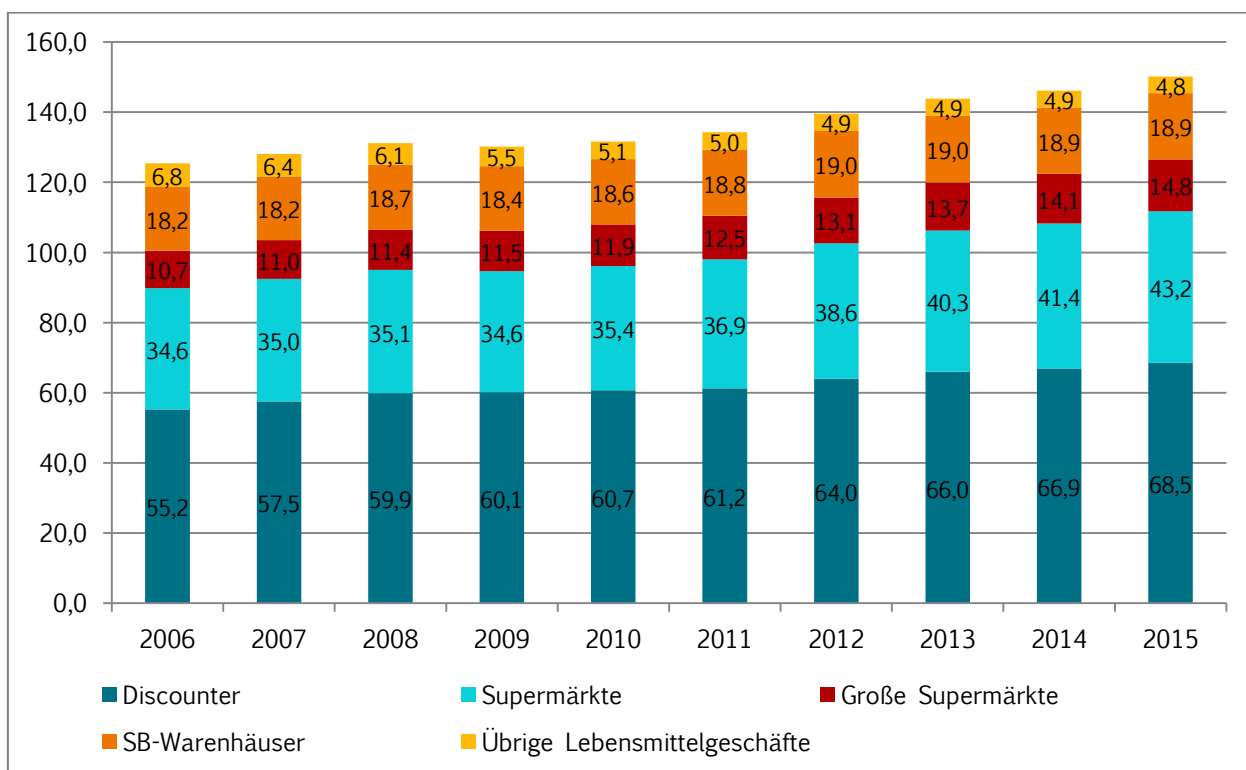
Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 2 Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (2006-2015) (in Mio. qm)



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 3 Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (2006-2015)
(in Mrd. €)



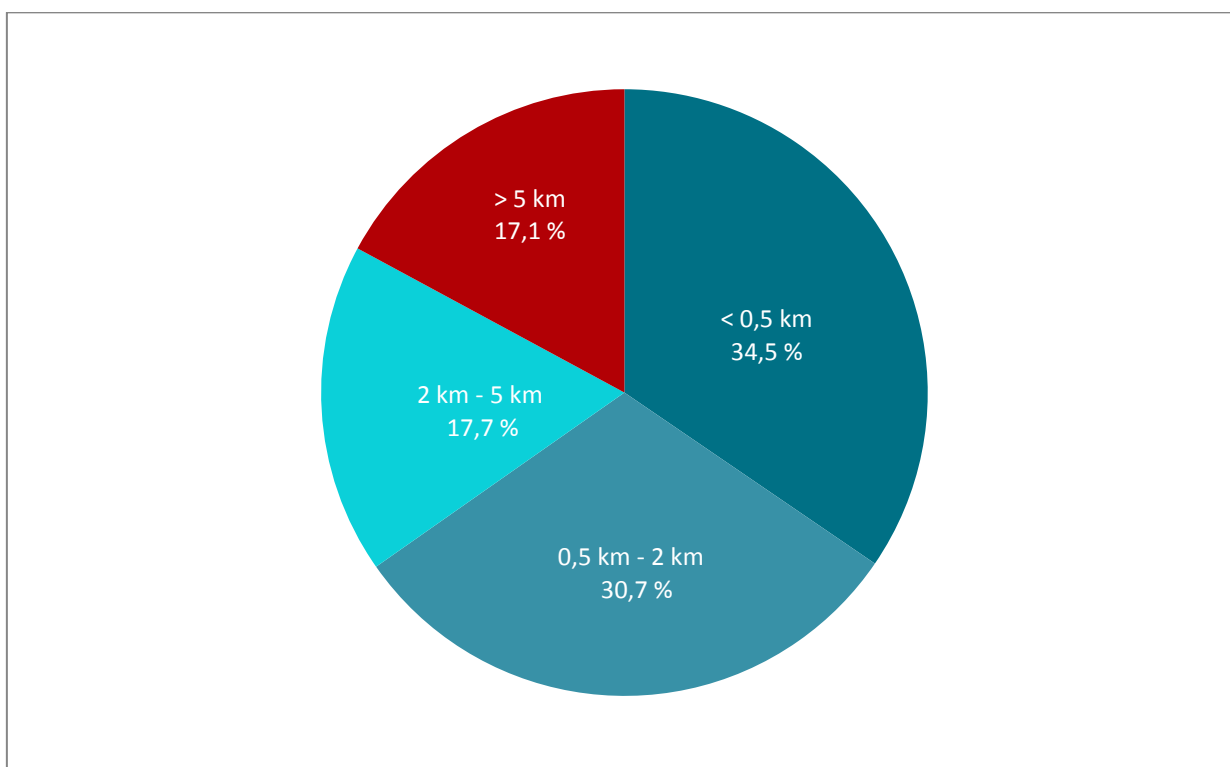
Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

2.4 Verbraucherverhalten im Segment Nahversorgung

Im Rahmen des CIMA-Monitors wurden im Jahr 2016 ca. 1.600 Personen hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten befragt.

Unabhängig von der Größe des Wohnortes deckt der größte Teil (34,5 %) der Befragten seinen Nahversorgungsbedarf im Umkreis von 500 m des Wohnortes ab, welches einer fußläufigen Erreichbarkeit entspricht.⁴ Somit decken 65,5 % der Befragten ihren nahversorgungsrelevanten Bedarf in einer nicht fußläufigen Entfernung ab, wobei ca. 17 % ihren Lebensmitteleinkauf in einer Entfernung von über 5 km vom Wohnort erledigen.

Abb. 4 Entfernung Wohnort zum Einkaufsort, in dem sich die Befragten mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken



Quelle: CIMA Monitor 2016

Differenziert nach der Größe des Wohnortes der Befragten, gaben 28 % der Bewohner aus Orten mit bis zu 50.000 Einwohnern an, dass ihr bevorzugter Einkaufsort über 5 km vom Wohnort entfernt ist. Bei einer Stadtgröße von 50.000 bis 200.000 Einwohnern gaben lediglich 7 % an, über 5 km zu fahren, während der Anteil in den Städten über 200.000 Einwohner lediglich bei 2 % liegt.⁵ Daraus wird ersichtlich, dass je kleiner der Wohnort ist,

⁴ Für eine fußläufige Erreichbarkeit wird in der Regel eine Entfernung von 500 bis 700 m angesetzt

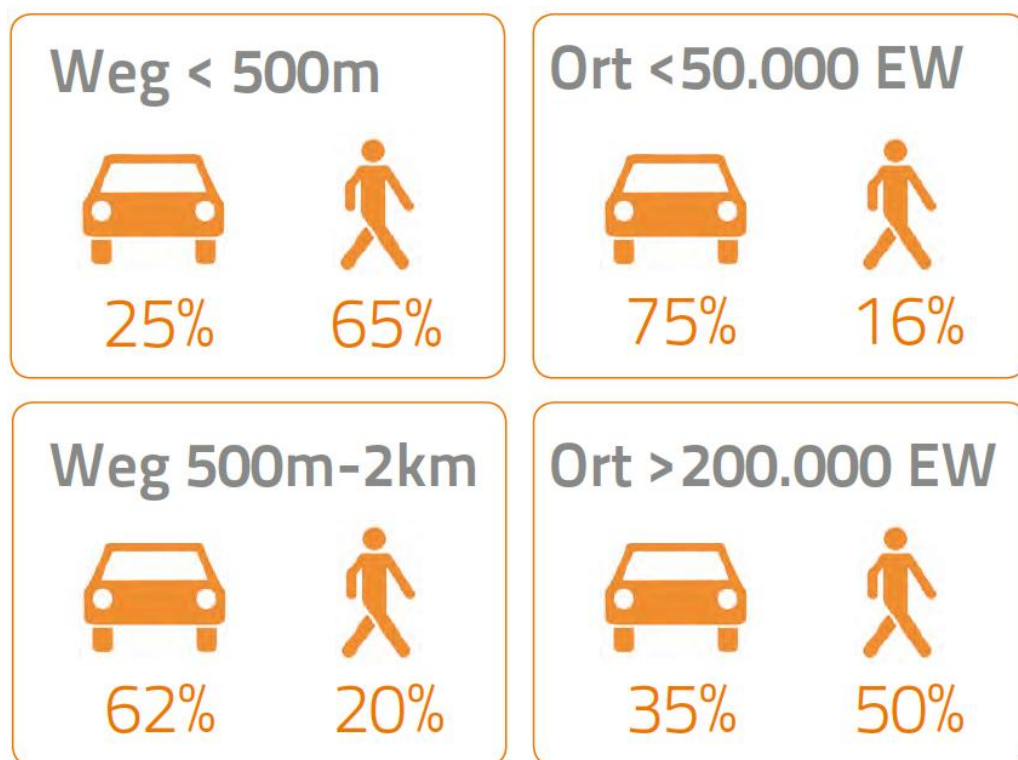
⁵ Quelle: CIMA Monitor 2016

desto größere Entfernungen legen die Kunden zurück, um ihren Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs abzudecken.

Bei der Verkehrsmittelwahl bevorzugen bei einem Einkaufsweg von bis zu 500 m lediglich ein Viertel der Befragten das Auto. Bei einer Entfernung von 0,5 km bis zu 2 km steigt der Anteil der PKW-Kunden bereits auf über 60 % an.

Bezogen auf die Größe des Wohnortes nutzen drei Viertel der Befragten aus einem Wohnort mit weniger als 50.000 Einwohnern das Auto für die Einkäufe des täglichen Bedarfes. In Städten mit über 200.000 Einwohnern sinkt der Anteil auf ein gutes Drittel, während etwa die Hälfte der Befragten die Einkäufe zu Fuß erledigt.

Abb. 5 Verkehrsmittelwahl der Befragten unter Berücksichtigung der Entfernung zum Einkaufsort und der Wohnortgröße



Quelle: CIMA Monitor 2016

2.5 Fazit

Im Lebensmitteleinzelhandel werden die Konzentrationsprozesse auch künftig zu einem Rückgang der kleineren Lebensmittelbetriebe (z.B. „Tante-Emma-Läden“) führen. In der Folge sind Betriebsschließungen und eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation vor allem im ländlichen Raum zu beobachten. Die Kommunen werden somit vor stetig wachsende Herausforderungen bei der Erhaltung einer umfassenden Nahversorgung gestellt.

Verschiedene Faktoren wie die Optimierung der betriebsinternen Logistik oder die gestiegenen Kundenansprüche an die Warenpräsentation, führen zu steigenden Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel. Betriebe mit einer nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengröße geraten zunehmend unter Druck und lassen sich immer seltener wirtschaftlich betreiben.

Aufgrund des steigenden Wettbewerbsdrucks entscheidet die Standortauswahl in einem verstärkten Ausmaß über den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe. Neben der Grundstücksgröße, um eine marktübliche Verkaufsflächengröße realisieren zu können, sind vor allem die PKW-Erreichbarkeit und Einsehbarkeit von hoher Bedeutung. Innerhalb der gewachsenen Ortskerne bzw. Stadtteilzentren sind Standorte, welche diesen Kriterien entsprechen, zunehmend schwerer zu realisieren.

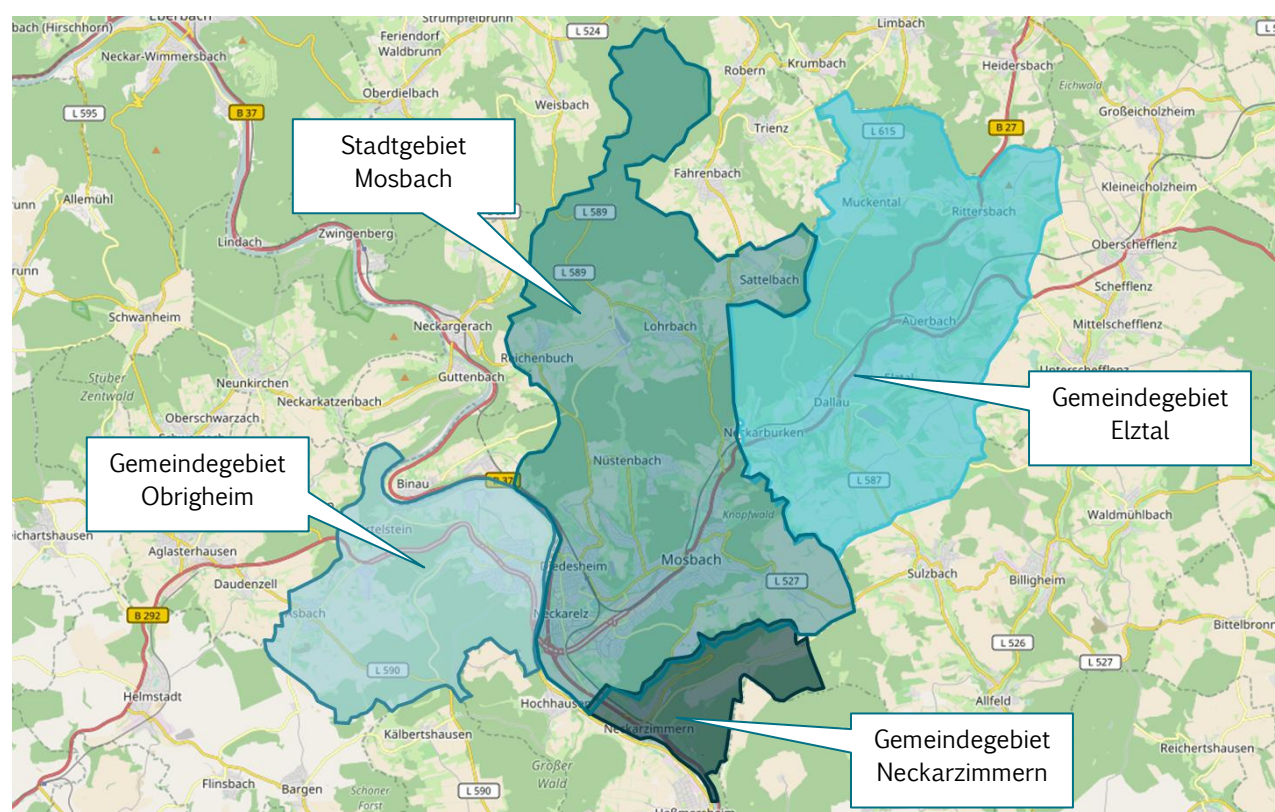
3 Ausgewählte Strukturdaten für die vVG Mosbach

3.1 Zentralörtliche Einstufung

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Stadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum übernimmt Mosbach die Aufgabe, als Standort eines vielfältigen Angebotes an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf abzudecken. Zum Mittelbereich Mosbach gehören neben den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach die Kommunen Aglasterhausen, Billigheim, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Neunkirchen, Schefflenz und Schwarzach.⁶

Die Gemeinden Obrigheim, Neckarzimmern und Elztal, welche gemeinsam mit der Stadt Mosbach die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach bilden, haben laut Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtlichen Versorgungsfunktionen.

Abb. 6 Mitgliedskommunen der vVG Mosbach



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2016

⁶ Anmerkung im LEP Baden-Württemberg 2002: „Die Grenze zwischen den Mittelbereichen Eberbach und Mosbach ist im Bereich der Gemeinden Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg (alle Neckar-Odenwald-Kreis) offen gelassen. Die beidseitigen Verflechtungen mit den Mittelzentren Eberbach und Mosbach sind zu berücksichtigen.“

3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Mosbach⁷ (23.803 Einwohner) setzt sich aus der Kernstadt (mit Waldstadt und Nüstenbach ca. 11.671 Einwohner) und den größeren Stadtteilen Neckarelz (6.981 Einwohner) und Diedesheim (2.541 Einwohner) sowie aus den Stadtteilen Lohrbach, Sattelbach und Reichenbuch mit Einwohnerzahlen zwischen 585 und 1.320 Personen zusammen.

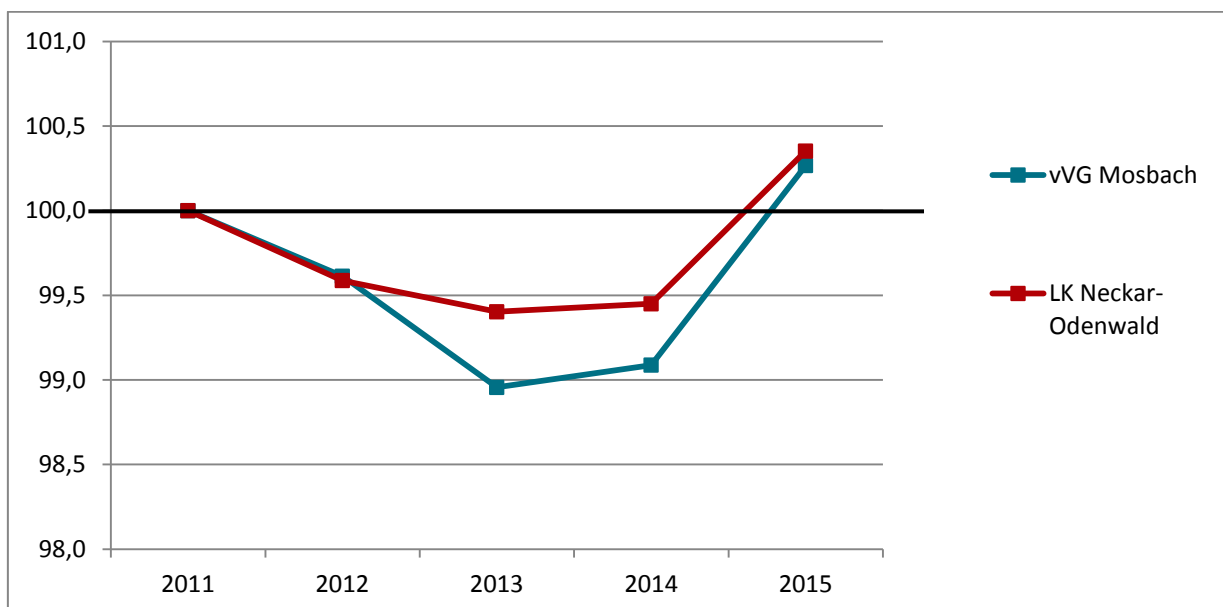
Die Gemeinde Obrigheim⁸ (5.264 Einwohner) umfasst neben dem Kernort (4.013 Einwohner) noch die zwei weiteren Ortsteile Asbach (817 Einwohner) und Mörtelstein (434 Einwohner).

Die Gemeinde Elztal⁹ (5.965 Einwohner) setzt sich aus den fünf Ortsteilen Dallau (2.439 Einwohner), Auerbach (1.257 Einwohner), Neckarburken (1.074 Einwohner), Rittersbach (660 Einwohner) und Muckental (535 Einwohner) zusammen.

Der Gemeinde Neckarzimmern¹⁰ (1.532 Einwohner) sind keine weiteren Ortsteile zugeordnet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der vVG Mosbach ist im Zeitraum von 2011 bis 2015 durch einen leichten Einwohnerzuwachs von ca. 0,3 % (ca. 100 Personen) gekennzeichnet gewesen. Die Entwicklung im Landkreis Neckar-Odenwald insgesamt ist ähnlich verlaufen (+ 0,4 %).

Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung der vVG Mosbach und des Landkreises Neckar-Odenwald zwischen 2011 und 2015 (2011 = Indexwert 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017, Stand: 31.12.2015; Bearbeitung: CIMA 2017

⁷ Quelle: Angaben der Stadt Mosbach, Stand: 2016

⁸ Quelle: Angaben der Gemeinde Obrigheim, Stand: 2016

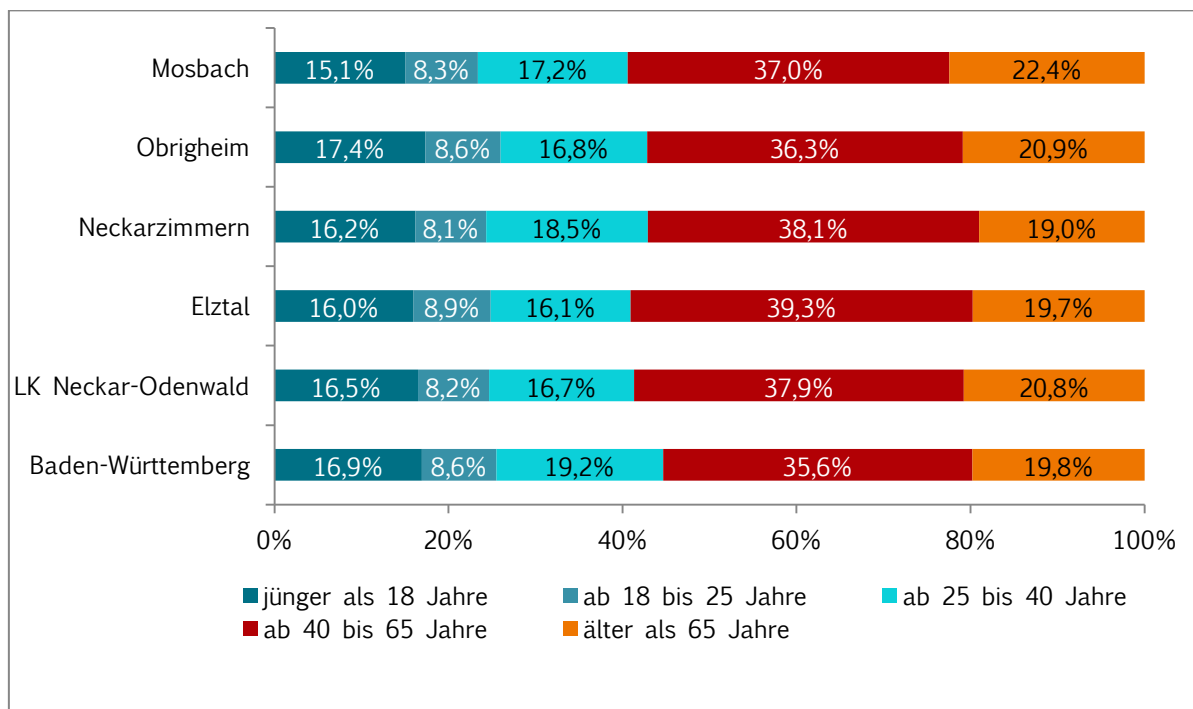
⁹ Quelle: Angaben der Gemeinde Elztal, Stand: 2017

¹⁰ Quelle: Angaben der Gemeinde Neckarzimmern, Stand: 2017

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert bis zum Jahr 2030 für die vVG Mosbach ein Bevölkerungsrückgang um ca. 4,4 % auf ca. 33.700 Einwohner. Die Prognose für den Landkreis Neckar-Odenwald weist im gleichen Zeitraum ebenfalls einen leichten Bevölkerungsrückgang um ca. 2,7 % auf ca. 137.800 Einwohner aus.

Hinsichtlich der Altersstruktur in den Mitgliedskommunen fällt auf, dass die Altersgruppe der über 65 jährigen in der Stadt Mosbach deutlich stärker vertreten ist als in den Gemeinden Neckarzimmern, Obrigheim und Elztal. Auch im Vergleich mit dem Landkreis Neckar-Odenwald sowie Baden-Württemberg insgesamt ist der Wert der Stadt Mosbach als überdurchschnittlich zu bewerten.

Abb. 8 Altersstruktur in der vVG Mosbach, im Landkreis Neckar-Odenwald und im Land Baden-Württemberg 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2015; Bearbeitung: CIMA 2017

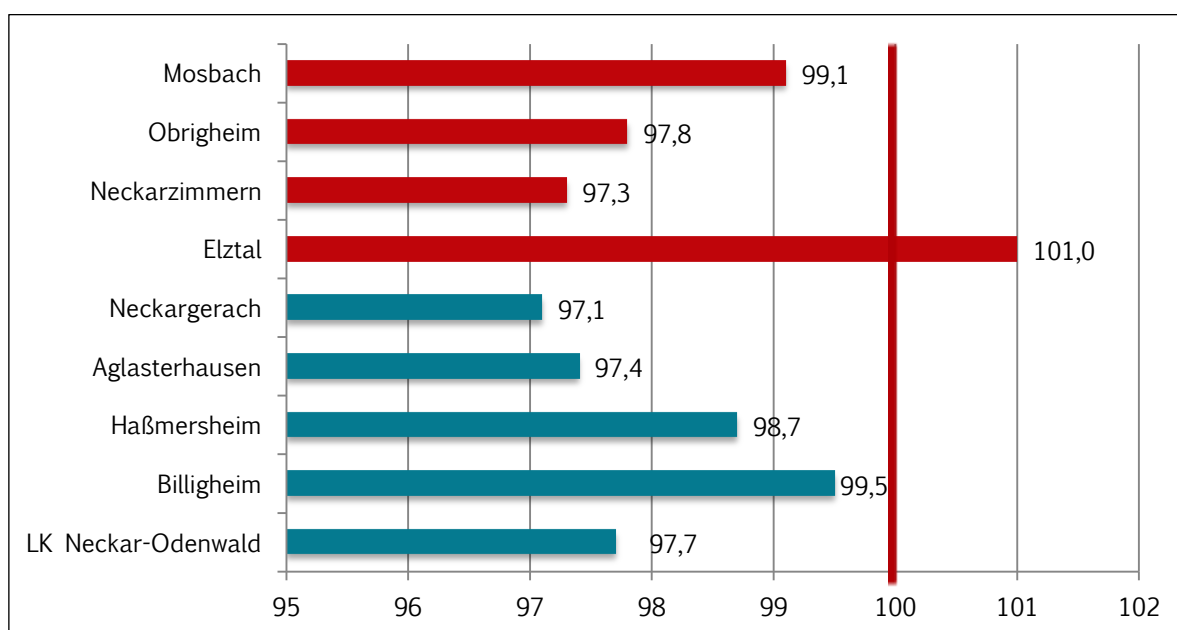
Die aktuell zahlenmäßig am stärksten vertretene Altersgruppe von 40 - 65 Jahren wird sich bis zum Jahr 2035 auf die Altersgruppe der über 65 Jährigen verschieben, so dass der fortschreitende demographische Wandel deutlich in der Altersstruktur der Bevölkerung in der vVG Mosbach wie auch im gesamten Land Baden-Württemberg spürbar wird.¹¹

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 nach Altersgruppen

3.3 Einzelhandelskennziffern

Die **Kaufkraftkennziffern** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) der Mitgliedsgemeinden der vVG Mosbach liegen für Mosbach, Obrigheim und Neckarzimmern leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert), während die Gemeinde Elztal einen leicht überdurchschnittlichen Wert aufweist. Für die benachbarten Kommunen sowie für den Landkreis Neckar-Odenwald insgesamt ist ein unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient zu konstatieren.

Abb. 9 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



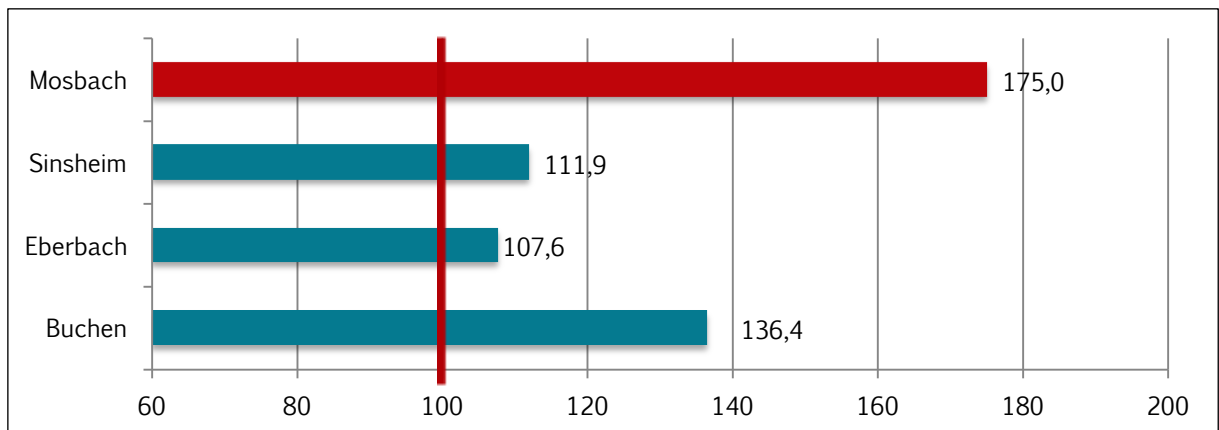
Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde wird erst für Kommunen ab einer Größenordnung von mehr als 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Ein Wert über 100,0 signalisiert per Saldo einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes.

Für die Darstellung der Kaufkraftströme in der vVG Mosbach wird die Zentralitätskennziffer des Mittelzentrums Mosbach ausgewiesen. Die Stadt Mosbach weist mit einem Wert von 175,0 einen beträchtlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen und somit auch aus den Mitgliedsgemeinden der vVG Mosbach auf. Im Vergleich zu den umliegenden Mittelzentren Sinsheim, Eberbach und Buchen ist der Wert der Stadt Mosbach als überdurchschnittlich einzustufen und verdeutlicht die hohe Bedeutung der Stadt Mosbach als Einkaufsstadt in der Region.

Eine vergleichende Betrachtung der Zentralitätskennziffer der Gemeinden Obrigheim, Neckarzimmern und Elztal (ohne zentralörtliche Funktion) mit den aufgeführten Mittelzentren ist nicht zielführend. Eine differenzierte Betrachtung der Marktposition der Mitgliedsgemeinden der vVG Mosbach erfolgt in Kapitel 4.

Abb. 10 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

4 Nachfrage- und Angebotssituation in der vVG Mosbach

Zur Einordnung der Entwicklungsmöglichkeiten für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen in der vVG Mosbach werden die relevanten Daten zum Nachfragepotential und zur Angebotssituation, differenziert für die einzelnen Kommunen, dargestellt.

Für die jeweiligen Kommunen der vVG Mosbach werden folgende Aspekte bearbeitet:

- Darstellung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentials für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf)
- Darstellung der Bestandsdaten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Bewertung der Angebotssituation auf Ebene der Gesamtstadt bzw. -gemeinde sowie ggf. für einzelne Stadt- bzw. Ortsteile
- Berechnung der Zentralitätskennziffern im kurzfristigen Bedarfsbereich und Bewertung der Marktposition der Kommunen
- Berechnung des Umsatz- und Verkaufsflächenpotentials im kurzfristigen Bedarfsbereich

Das Kaufkraftpotential der einzelnen Kommunen wird auf Basis der Pro-Kopf-Ausgaben, des Bevölkerungspotentials im Einzugsgebiet und des regionalen Kaufkraftniveaus berechnet.

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** von ca. 5.828,- € für das Jahr 2016 angesetzt werden¹². Hiervon entfallen auf Lebensmittel ca. 2.108,- € und auf die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitungen/Zeitschriften ca. 1.034,- €.

Tab. 2 Pro-Kopf-Kaufkraft nach Sortimenten/Bedarfsbereichen

Sortiment/Bedarfsbereich	Pro-Kopf-Kaufkraft
Lebensmittel (Food)	2.108,- €
restl. kurzfristiger Bedarfsbereich*	1.034,- €
kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	3.142,- €
mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	2.686,- €
Einzelhandel insgesamt	5.828,- €

Quelle: BBE/CIMA/MB Research, 2016; *umfasst die Sortimente Reformwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Schnittblumen/Floristik sowie Zeitungen/Zeitschriften

¹² Quelle: BBE/CIMA/MB Research, 2016

4.1 Stadt Mosbach

4.1.1 Mittelbereich und Kaufkraftpotential

Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Main-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich. Neben der Stadt Mosbach selbst und den Gemeinden der vVG Mosbach (Obrigheim, Elztal und Neckarzimmern) sind die Kommunen Aglasterhausen, Billigheim, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Neunkirchen, Schefflenz und Schwarzach dem Mittelbereich zugeordnet.

In Anlehnung an die administrativen Grenzen kann das Einzugsgebiet (Mittelbereich) wie folgt abgegrenzt werden, wobei die Zonen I und II das Gebiet der vVG Mosbach umfassen:

- Zone I: Gesamtstadt Mosbach
- Zone II: Gemeinden Obrigheim, Elztal und Neckarzimmern
- Zone III: restlicher Mittelbereich Mosbach

Mit zunehmender Entfernung ist von einer abnehmenden Marktausstrahlung auszugehen, wobei die größeren Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (z.B. Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland) sowie die Drogeriemärkte als spezialisierte Angebotsformen über eine hohe Umlandausstrahlung verfügen.

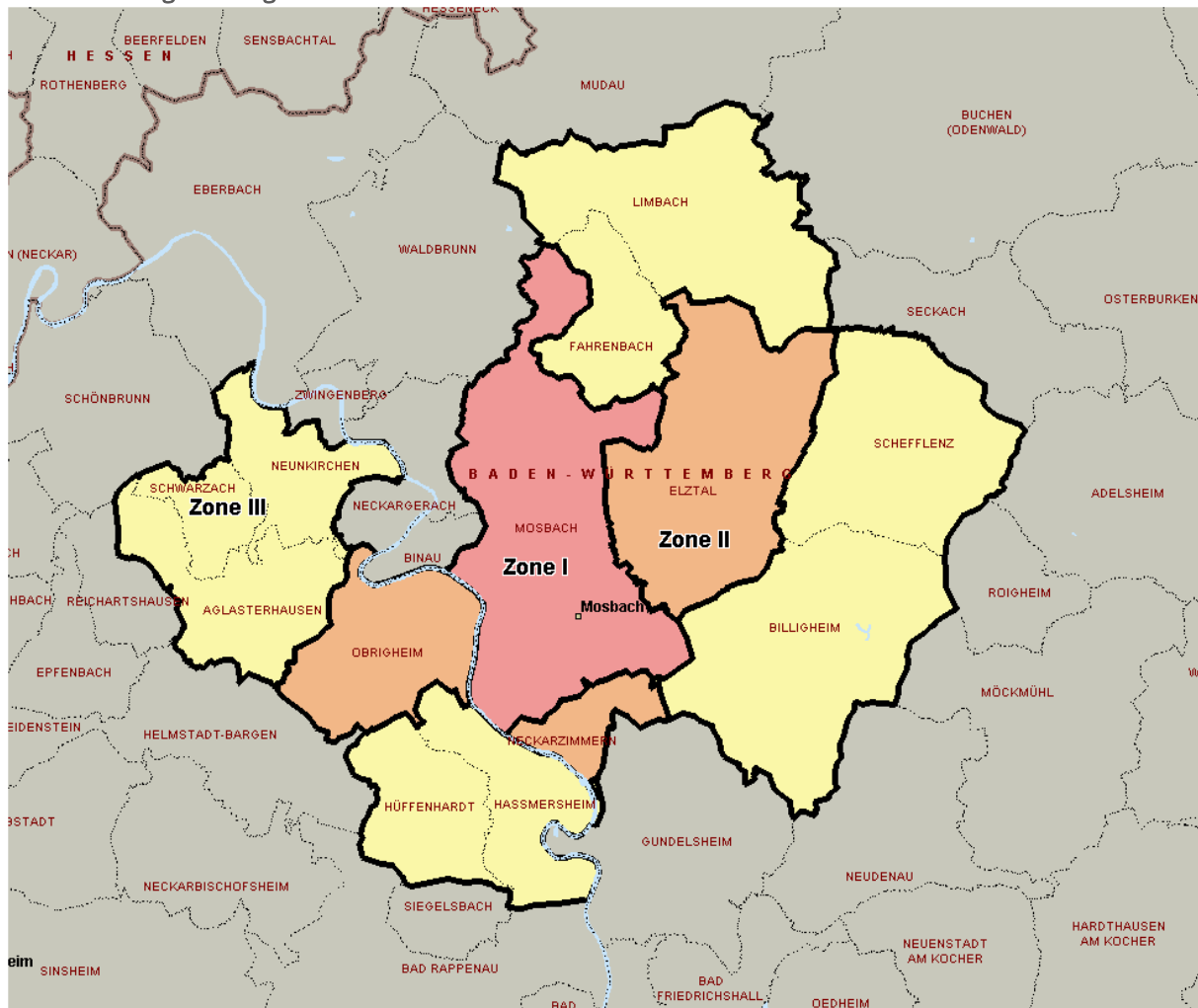
Das Bevölkerungspotential innerhalb des Mittelbereiches Mosbach beläuft sich insgesamt auf 70.010 Personen und gliedert sich differenziert nach Marktzonen wie folgt:

Tab. 3 Bevölkerungspotential im Einzugsgebiet nach Marktzonen

Zone	Bevölkerungspotential
Zone I: Stadt Mosbach*	ca. 23.800 Einwohner
Zone II: übrige Kommunen vVG Mosbach**	ca. 12.760 Einwohner
Zone III: restl. Mittelbereich Mosbach**	ca. 33.450 Einwohner
Zone I-III: Einzugsgebiet gesamt	ca. 70.010 Einwohner

Quelle: *Stadt Mosbach; ** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 11 Untergliederung Mittelbereich Mosbach nach Marktzonen



Quelle: MS MapPoint, Bearbeitung CIMA 2017

Für den Mittelbereich Mosbach kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von insgesamt ca. 401,4 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden.

Hiervon entfallen auf den Lebensmittel-Bereich ca. 145,4 Mio. €, auf den restlichen kurzfristigen Bedarf ca. 71,0 Mio. € sowie auf den mittel- und langfristigen Bedarf ca. 189,9 Mio. €.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das Kaufkraftpotential im Mittelbereich Mosbach nur in Teilen durch die Bestandsbetriebe in der Stadt Mosbach erschlossen wird.

Tab. 4 Kaufkraftpotential im Mittelbereich Mosbach in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	Stadt Mosbach	übrige Kom- munen vVG Mosbach	restl. Mittelbereich Mosbach	Mittelbereich Mosbach gesamt
Lebensmittel (Food)	49,7	26,9	68,8	145,4
restl. kurzfristiger Bedarf*	24,4	12,9	33,7	71,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	74,1	39,8	102,5	216,4
mittel- und langfris- tiger Bedarf	63,4	34,0	87,6	185,0
Einzelhandel ge- samt	137,5	73,8	190,1	401,4

* im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerie-/ Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen
Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

4.1.2 Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Mosbach

In der **Gesamtstadt Mosbach** wurden folgende Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand erhoben:

- Anzahl der Betriebe: 91
- Verkaufsfläche: 25.750 qm
- Umsatz: 126,1 Mio. €

Die Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Mosbach sind in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach Betriebstypen ausgewiesen:

Tab. 5 Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt Mosbach

Bestandsdaten	Anzahl*	Verkaufsfläche**	Umsatz**
Lebensmittelmärkte	14	15.240 qm	69,7 Mio. €
Lebensmittelhandwerk	32	870 qm	9,5 Mio. €
Sonstige Anbieter (Tankstellen-shops, Getränkemärkte etc.)	25	4.660 qm	11,9 Mio. €
Lebensmitteleinzelhandel insgesamt	71	20.770 qm	91,1 Mio. €
Drogerie- und Parfümeriewaren	5	3.960 qm	13,6 Mio. €
Apotheken	9	420 qm	17,9 Mio. €
Schnittblumen	4	430 qm	***
Zeitungen/Zeitschriften	2	170 qm	***
restl. kurzfristiger Bedarf	20	4.980 qm	35,0 Mio. €
kurzfristiger Bedarf insgesamt	91	25.750 qm	126,1 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung Februar 2017; *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Verkaufsfläche und Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt ***Kein Ausweis aus Datenschutzgründen

Die wesentlichen Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot (Schwerpunkt Lebensmittel) sind im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tab. 6 Wesentliche Nahversorgungsanbieter (Schwerpunkt Lebensmittel) in der Gesamtstadt Mosbach

Firma	Straße	Verkaufs- fläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Mosbach			
Kaufland	Hauptstraße	ca. 2.600	- Nur bedingt zeitgemäßer Marktauftritt - Standortaufgabe voraussichtlich im Sommer 2019
Rewe	An der Bachmühle	ca. 1.600	Moderner Marktauftritt im neuen Quartier an der Bachmühle (Eröffnung 2015)
Netto	Eisenbahnstraße	ca. 950	- Zeitgemäßer Marktauftritt - Standortverbund (Majolika Center) u.a. mit TEDI, Takko, Raiffeisen
Aldi	Eisenbahnstraße	ca. 900	Solitärstandort im erweiterten Standortumfeld des Majolika Center
Lidl	Hauptstraße	ca. 1.150	- Moderner Marktauftritt - Standortumfeld durch weitere Einzelhandelsnutzungen geprägt
Norma	Neckarelzer Straße (B 27)	ca. 800	- Moderner Marktauftritt (Eröffnung 2016) - Standortverlagerung von der Zwingenburger Straße
Aldi	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 800	- Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße - Zeitgemäßer Marktauftritt
Baktat	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 450	- Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße - Türk. Supermarkt, Spezialisierung auf südl. Lebensmittel
Penny	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 800	- Standortverbund mit dm - Standortverlagerung von der Mosbacher Straße (Eröffnung 2016)
Stadtteil Neckarelz			
Kaufland	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 5.300	- Einkaufszentrum u.a. mit Deichmann, AWG, Sport 2000, Mister & Lady Jeans - Marktausstrahlung über die Grenzen der Stadt Mosbach hinaus

Rewe	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 2.500	- Neckar-Odenwald-Zentrum (u.a. Media Markt, Dänisches Bettenlager, kik) - Etwas „in die Jahre gekommen“
denn's Biomarkt	Zwingenburgstraße	ca. 500	- Nachfolgenutzung des Standortes Norma (Eröffnung 2017) - Einziger Standort des Betriebstyps Bio-Supermarkt in der Gesamtstadt Mosbach
Stadtteil Waldstadt			
E aktiv Markt	Solbergallee	ca. 150	- Stadtteilbezogene Nahversorgungsfunktion - In einer Ladenzeile mit Apotheke, Frisör, Bank verortet - Wenig zeitgemäßer Marktauftritt
Stadtteil Diedesheim			
Lidl	Oberer Herrenweg	ca. 850	- Vorrangig stadtteilbezogene Nahversorgungsfunktion für Diedesheim und Neckarelz - Erweiterung der VK-Fläche vorgesehen

Quelle: CIMA-Erhebung Februar 2017

Als wesentliche Anbieter aus dem Segment Drogerie-/Parfümeriewaren in der Gesamtstadt Mosbach sind zu nennen:

Tab. 7 Wesentliche Nahversorgungsanbieter (Schwerpunkt Drogerie-/Parfümeriewaren) in der Gesamtstadt Mosbach

Firma	Straße	Verkaufsfläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Mosbach			
Müller	An der Bachmühle	ca. 1.000	- Moderner Marktauftritt im neuen Quartier an der Bachmühle (Eröffnung 2015) - Einziger Drogeriemarkt im Innenstadtbereich
Akzente	Hauptstraße	ca. 100	- Einzige Parfümerie in der Gesamtstadt Mosbach - In der Haupteinkaufsstraße gelegen
dm	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 650	- Standortverbund mit Penny - Standortverlagerung von der Hauptstraße (Eröffnung 2016)
Stadtteil Neckarelz			
Müller	Pfalzgraf-Otto-Straße	ca. 1.450	- Im Einkaufszentrum Kaufland - Charakter eines „Kleinkaufshauses“, inkl. Schreib- und Spielwaren etc.

Quelle: CIMA-Erhebung Februar 2017

Für eine detaillierte Bewertung wird die Angebotssituation differenziert nach Stadtteilen dargestellt.

Kernstadt inkl. Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße

Aufgrund der Siedlungsstruktur der Kernstadt Mosbach ist eine Trennung zwischen der Kernstadt Mosbach und dem Stadtteil Neckarelz nur bedingt möglich. Die Grenze zwischen den Stadtteilen verläuft im Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“. Da das Stadtteilzentrum Neckarelz weder einen räumlichen noch einen funktionalen Bezug zum Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“ vorweist, erfolgt hierfür eine gesonderte Betrachtung.

In der **Innenstadt** von Mosbach sind als wesentliche Anbieter im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum einen die Betriebe (Fa. Rewe, Fa. Müller) im Quartier an der Bachmühle zu nennen, welches im Jahr 2015 in nördlichen Bereich der Altstadt realisiert wurde. Zum anderen ist auf den Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland am Innenstadtring zu verweisen, welcher voraussichtlich im Sommer 2019 schließen wird.

Das übrige Lebensmittelangebot in der Innenstadt wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie durch einige Spezialbetriebe wie z.B. einen Bioladen, eine Weinhandlung etc. ergänzt. Im restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich sind im Wesentlichen fünf Apotheken sowie eine Parfümerie zu nennen.

Im Innenstadtrandbereich sind im Bereich der Eisenbahnstraße mit der Fa. Netto im Majolika-Center und der Fa. Aldi zwei weitere Lebensmittelmärkte verortet.

Im **übrigen Gebiet der Kernstadt** ist am nördlichen Stadteingang auf die Fa. Lidl und am südlichen Stadteingang auf die Fa. Norma hinzuweisen. Bei dem Standort der Fa. Norma handelt es sich um eine Standortverlagerung aus der Zwingenburgstraße im Stadtteil Neckarelz, welche im Dezember 2016 realisiert wurde.

Des Weiteren ist auf den **Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße** hinzuweisen, welcher neben der Innenstadt den zweiten wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Stadt Mosbach darstellt.

Als prägende Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind der Verbrauchermarkt der Fa. Kaufland, der Drogeriemarkt der Fa. Müller, der Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Aldi, der Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe sowie der türkische Supermarkt der Fa. Baktat zu nennen.

Auf der Südseite der Pfalzgraf-Otto-Straße wurden im Jahr 2016 auf der Fläche eines ehemaligen Sonderpostenmarktes ein Lebensmittelmarkt der Fa. Penny, ein Drogeriemarkt der Fa. dm sowie eine Bäckerei realisiert.

Darüber hinaus wurde der ehemalige Standort der Fa. Norma im März 2017 durch einen Bio-Supermarkt der Fa. denn's belegt.

Abb. 12 Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Kernstadt inkl. dem Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße (Auswahl wesentlicher Betriebe)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 13 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Mosbach



Fotos: CIMA 2017

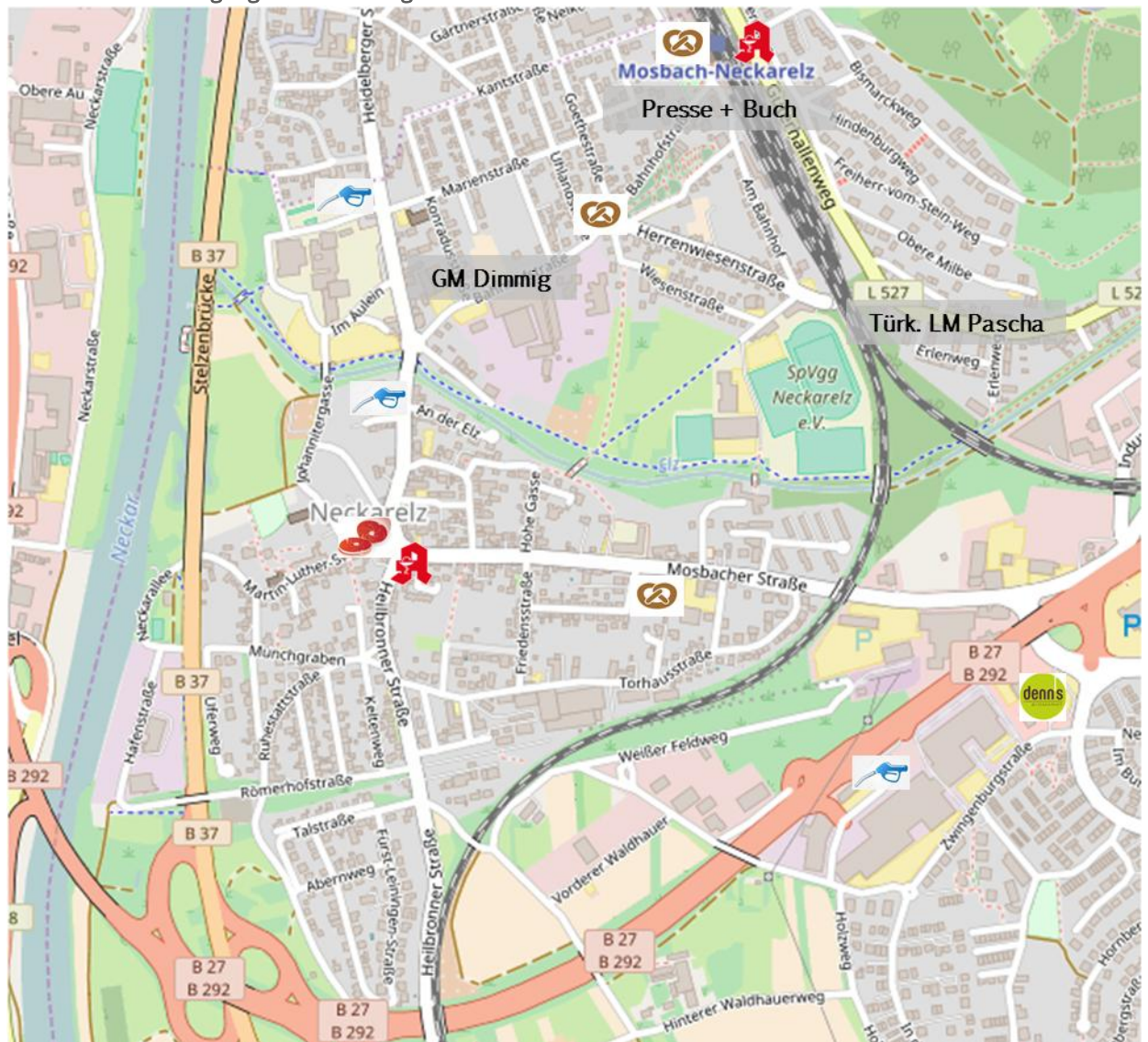
Mosbach-Neckarelz

Neben den Betrieben im Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“ ist das Angebot im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Ortskerns auf eine Apotheke, einen Metzgereibetrieb sowie einen Tankstellenshop begrenzt. Im Ortskern konnte ein ehemaliger, kleinflächiger Lebensmittelbetrieb nicht neu belegt werden, so dass dieser bereits seit einigen Jahren leer steht.

Im Bereich des Bahnhofs Mosbach-Neckarelz sind eine Bäckerei sowie ein Kiosk/Zeitschriftenladen verortet. Daneben sind in einer Wohngebietslage ein türkischer Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt ansässig.

Am Standort des ehemaligen Lebensmittelmarktes der Fa. Penny an der Mosbacher Straße konnte bislang keine Nachnutzung realisiert werden. Für die Wohnbevölkerung im Stadtteil Neckarelz ist somit von einer verminderten Nahversorgungsqualität auszugehen.

Abb. 14 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Neckarelz



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 15 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Neckarelz

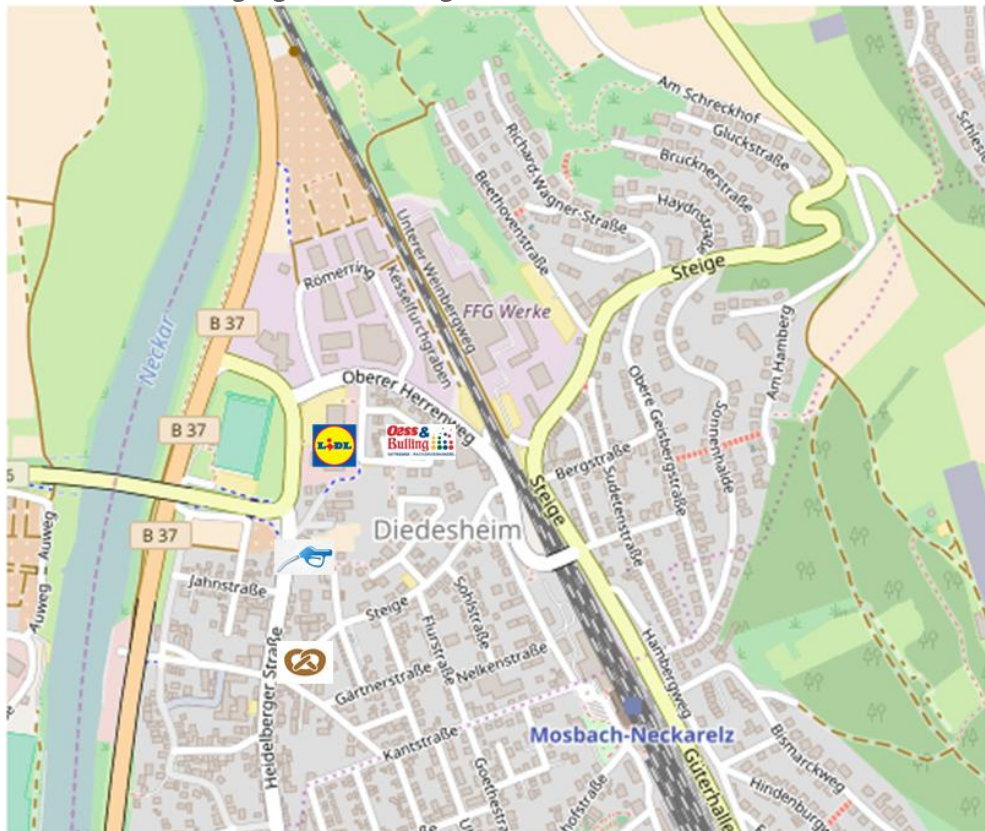


Fotos: CIMA 2017

Mosbach-Diedesheim

Im Stadtteil Diedesheim ist mit der Fa. ein größerer Lebensmittelmarkt am Standort „Oberer Herrenweg“ im nördlichen Gebiet des Stadtteils ansässig. Das übrige Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich ist auf einen Getränkemarkt im erweiterten Standortumfeld des Lidl-Marktes sowie eine Bäckerei und einen Tankstellenshop an der Heidelberger Straße begrenzt.

Abb. 16 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Diedesheim



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 17 Lidl-Lebensmittelmarkt im Stadtteil Diedesheim



Foto: CIMA 2017

Mosbach-Waldstadt

Im Stadtteil Waldstadt besteht das nahversorgungsrelevante Angebot aus einem Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka (inkl. Bäckerei), welcher mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 150 qm in einer Ladenzeile verortet ist und eine stadtteilbezogene Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Als weitere Nutzungen sind in der Ladenzeile eine Apotheke, ein Frisör und eine Sparkassenfiliale verortet. Ein weitergehendes Einzelhandelsangebot ist in Mosbach-Waldstadt nicht vorhanden.

Abb. 18 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Waldstadt



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 19 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Waldstadt

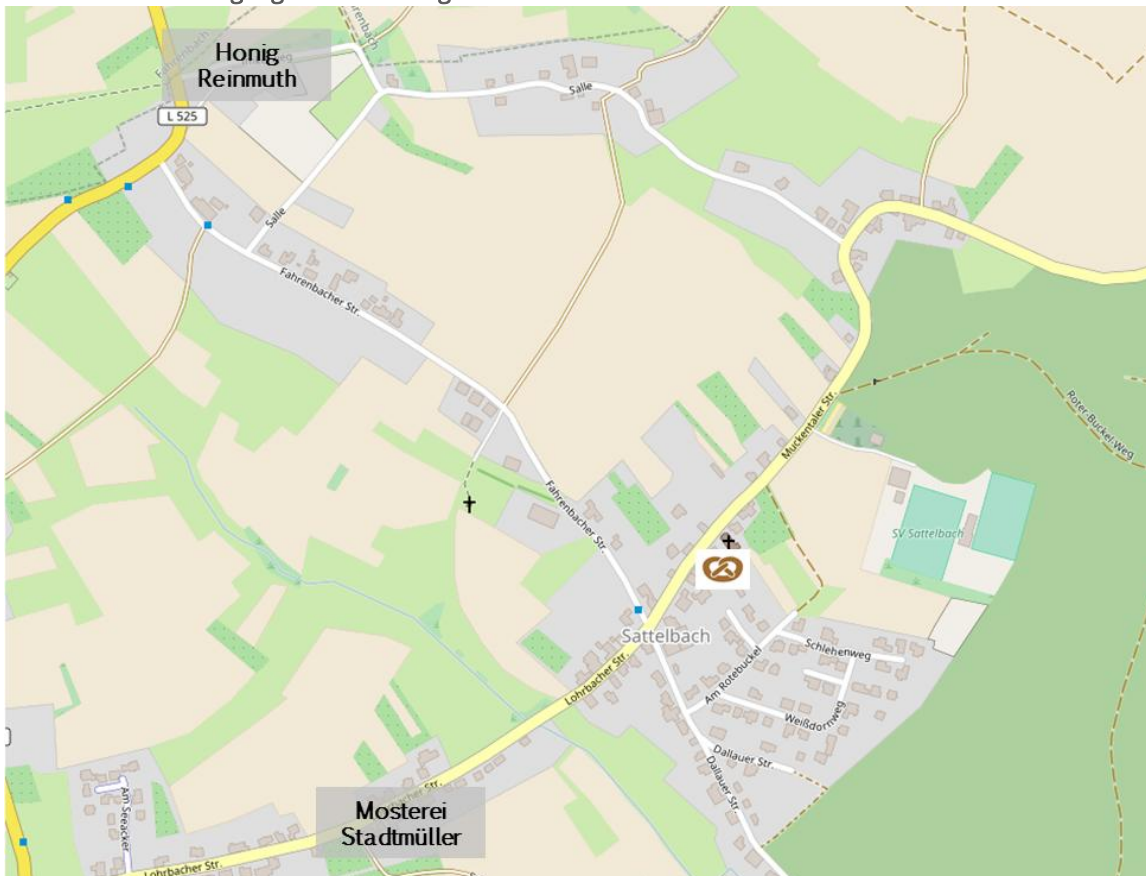


Fotos: CIMA 2017

Stadtteil Sattelbach

Im Stadtteil Sattelbach ist das nahversorgungsrelevante Angebot auf einen Bäckereibetrieb begrenzt. Als spezialisierte Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel sind weiterhin eine Mosterei/Brennerei sowie ein Imkereibetrieb zu nennen.

Abb. 20 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtteil Sattelbach



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 21 Bäckereibetrieb in Mosbach Sattelbach

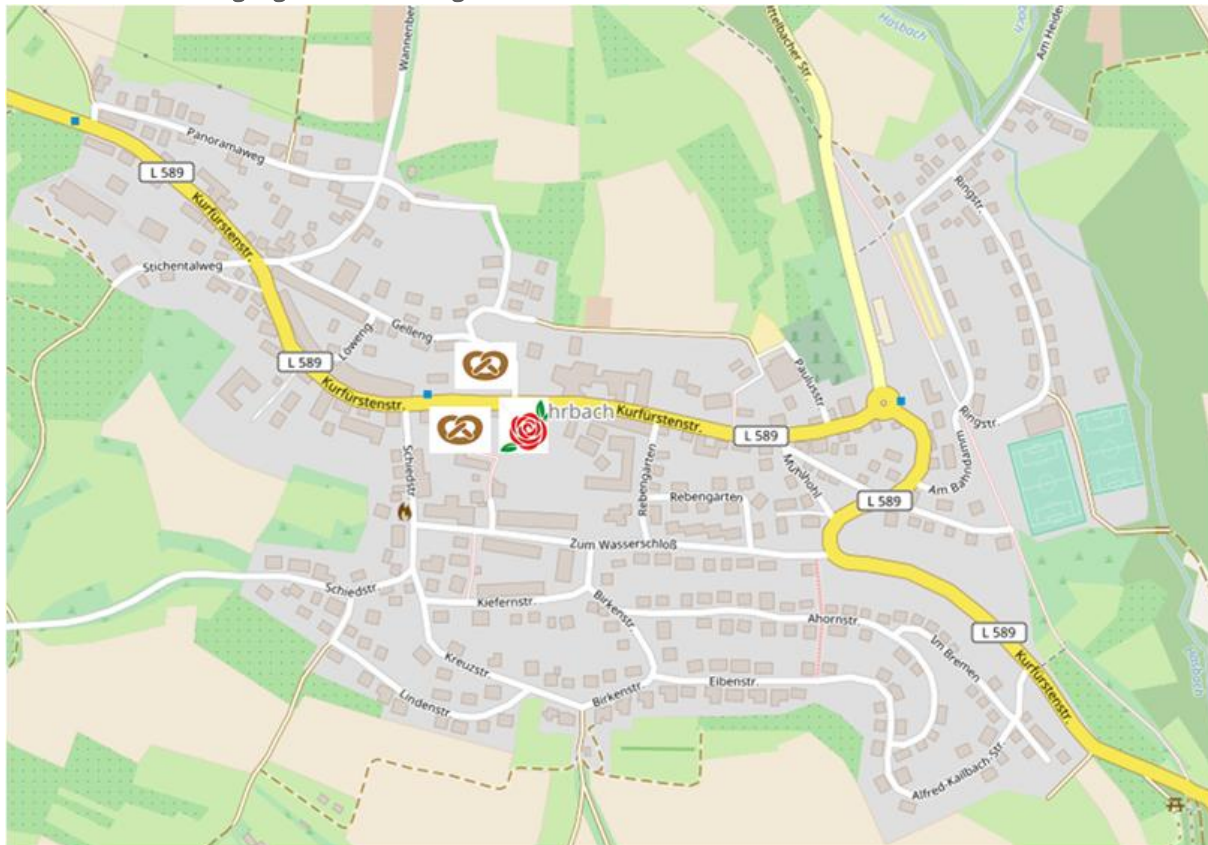


Foto: CIMA 2017

Stadtteil Lohrbach

Im Stadtteil Lohrbach ist das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot auf zwei Bäckereibetriebe sowie ein Floristikfachgeschäft (inkl. Obst- und Gemüse-Verkauf) begrenzt.

Abb. 22 Nahversorgungsrelevantes Angebotssituation im Stadtteil Lohrbach



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Abb. 23 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Lohrbach



Fotos: CIMA 2017

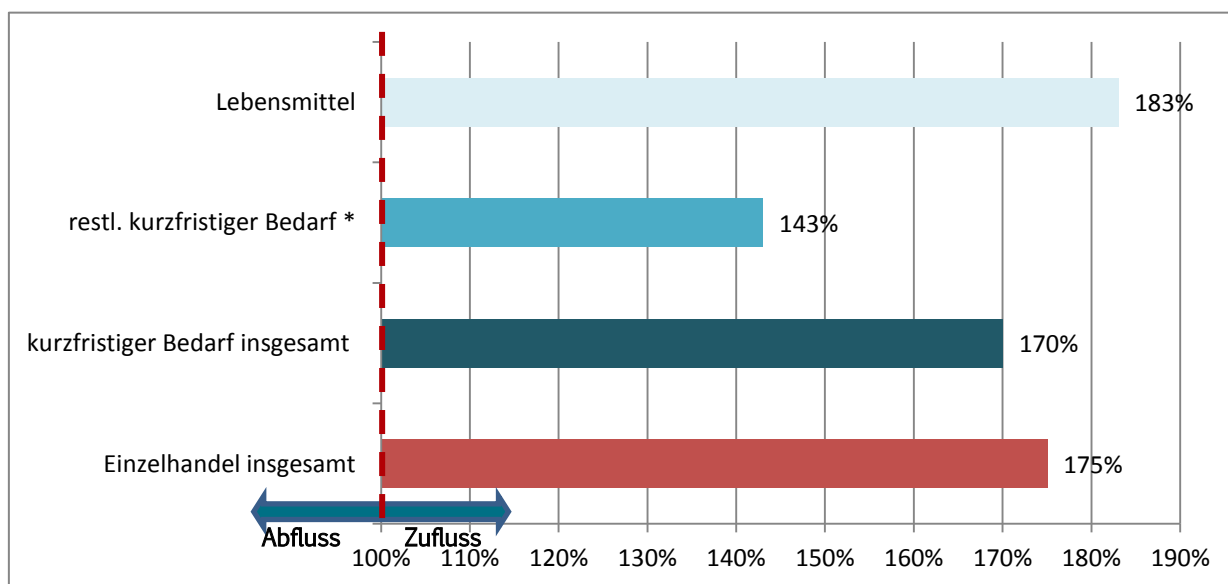
4.1.3 Marktposition der Stadt Mosbach

Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgt zunächst eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich.¹³

Mit der Gegenüberstellung der Umsätze mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch die Bestandsbetriebe in der Stadt Mosbach verdeutlicht. Die Zentralitätswerte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Mosbach sind nachfolgend dargestellt.

In der Stadt Mosbach liegt im Einzelhandel insgesamt mit einer Einzelhandelszentralität von 175 % eine sehr hohe Kaufkraftbindung bzw. ein sehr hoher Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vor. Auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf) liegt die Handelszentralität der Stadt Mosbach mit 170 % auf einem sehr hohen Niveau.

Abb. 24 Handelszentralität in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich



* Im restl. kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitungen/Zeitschriften
Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

¹³ Eine gesamtstädtische Bewertung der Stadt Mosbach als Einzelhandelsstandort erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mosbach

4.1.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich

Im Folgenden wird in zwei Prognoseansätzen das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Mosbach ermittelt, wobei die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Stadt Mosbach sowie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt wurden.

In einem unteren und oberen Prognoseansatz werden die Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale in einem Entwicklungskorridor aufgezeigt, welcher als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Mosbach heranzuziehen ist.

Beim „**unteren Prognoseansatz**“ wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits sehr hohen Handelszentralität nur noch eine marginale Steigerung möglich ist. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich auf ca. 800 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Food-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 550 qm Verkaufsfläche und für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 250 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Tab. 8 Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich (unterer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz-Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential (gerundet)
Food	91,1	49,7	183 %	188%	93,5	2,4	4.500	550
restlicher kurzfristiger Bedarf*	35,0	24,4	143 %	148%	36,1	1,1	4.500	250
kurzfristiger Bedarf gesamt	126,1	74,12	170 %	175%	129,6	3,5	4.500	800

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Der „**obere Prognoseansatz**“ stellt die offensivere Variante dar. In diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass die Marktposition von Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich nochmals leicht ausgebaut wird und z.B. durch den Markteintritt von Betriebstypen/Betreiberkonzepten, welche bislang nicht in der Stadt Mosbach vertreten sind, noch eine leichte Steigerung der Einzelhandelszentralität erreicht werden kann.

Beim oberen Prognoseansatz beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 1.600 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Food-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 1.100 qm Verkaufsfläche und für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 500 qm Verkaufsfläche ermittelt werden

Tab. 9 Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz-Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/ qm VK	VK-Potential (gerundet)
Food	91,1	49,7	183 %	193 %	96,0	4,9	4.500	1.100
restlicher kurzfristiger Bedarf*	35,0	24,4	143 %	153 %	37,3	2,3	4.500	500
kurzfristiger Bedarf gesamt	126,1	74,12	170 %	180 %	133,3	7,2	4.500	1.600

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich (Prognosezeitraum ca. 5 Jahre) in der Stadt Mosbach einzustufen.

4.2 Gemeinde Obrigheim

4.2.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential

Der Gemeinde Obrigheim ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, d.h. der Gemeinde ist regionalplanerisch die Aufgabe der Eigenversorgung zugeordnet. Das Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel beschränkt sich damit im Sinne der regionalplanerisch definierten Versorgungsfunktion auf die Gemeinde Obrigheim selbst mit ca. 5.260 Einwohnern¹⁴ (inkl. Ortsteile).

In der Gemeinde Obrigheim liegt unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus ein Kaufkraftpotential von ca. 30,0 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt vor. Hiervon entfallen auf den Lebensmittel-Bereich ca. 11,0 Mio. €, auf den restlichen kurzfristigen Bedarf ca. 5,2 Mio. € sowie auf den mittel- und langfristigen Bedarf ca. 13,8 Mio. €.

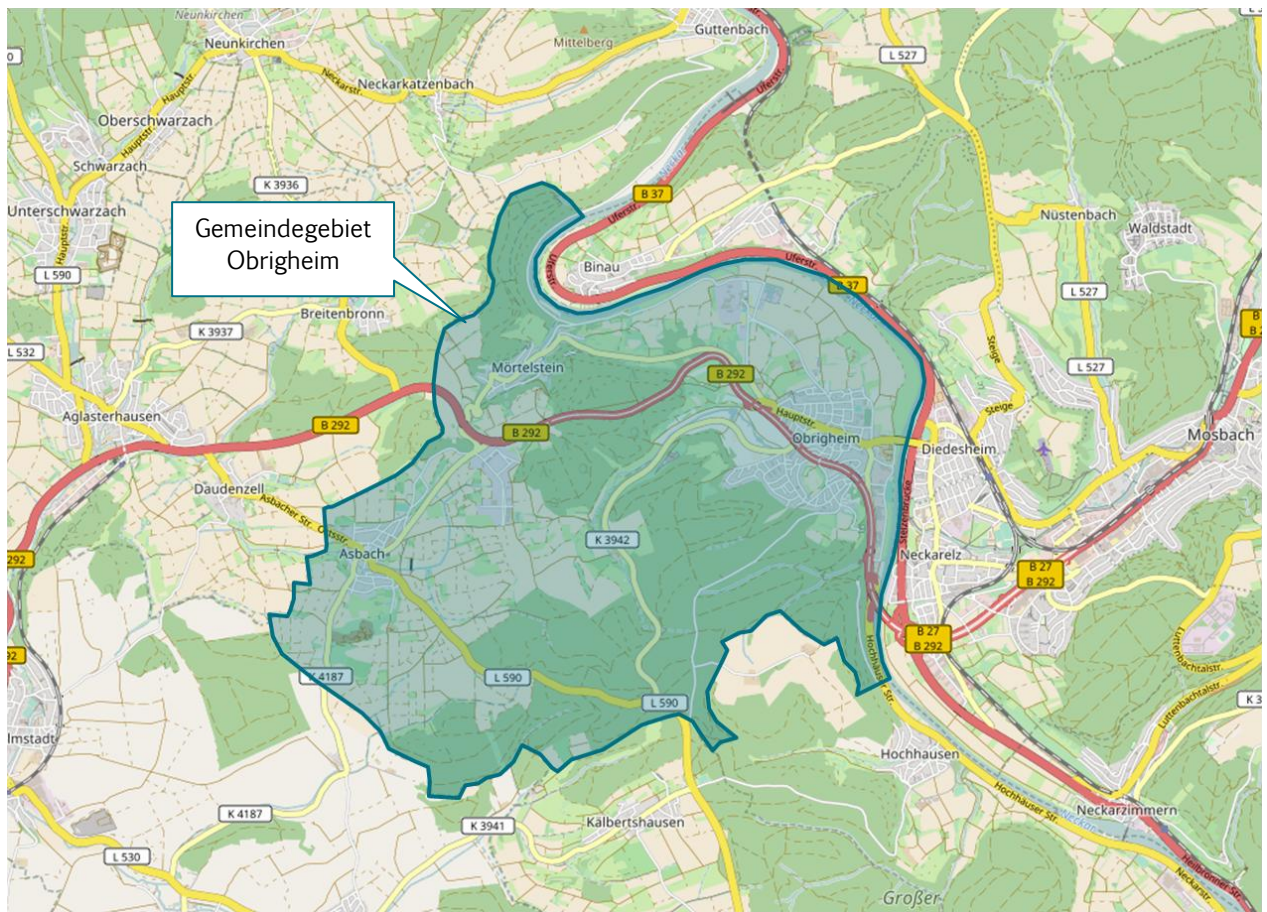
Tab. 10 Kaufkraftpotential in der Gemeinde Obrigheim

Sortiment/Bedarfsbereich	Gemeinde Obrigheim
Lebensmittel (Food)	11,0
restl. kurzfristiger Bedarf*	5,2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	16,2
mittel- und langfristiger Bedarf	13,8
Einzelhandel gesamt	30,0

* im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen
Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

¹⁴ Quelle: Gemeinde Obrigheim, Stand: 2016

Abb. 25 Verflechtungsbereich der Gemeinde Obrigheim



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

4.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Obrigheim

In der Gemeinde Obrigheim sind insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe verortet. Davon sind 10 Betriebe dem kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 7 Betriebe dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf insgesamt ca. 2.210 qm, wovon ca. 1.060 qm auf den kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 1.150 qm auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich entfallen.

Die Einzelhandelsbetriebe generieren in der Gesamtheit einen Umsatz von ca. 7,6 Mio. €, wovon ca. 5,0 Mio. € im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 2,6 Mio. € im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich generiert werden.

Abb. 26 Räumliche Verortung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Obrigheim



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org/>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist als wesentlicher Anbieter der Lebensmittelmarkt der Fa. Penny zu nennen. Der Lebensmitteldiscountmarkt am Standort „Auweg“ stellt den einzigen größeren Lebensmittelmarkt innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Obrigheim dar. Im Ortsteil Asbach ist weiterhin ein „Gutkauf Frischemarkt“ auf einer sehr kleinen Verkaufsfläche mit eingeschränkten Ladenöffnungszeiten ansässig, welcher die Charakteristika eines typischen „Tante-Emma-Ladens“ besitzt.

Ergänzt wird das Angebot im Lebensmittelsegment durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie kleinflächige Anbieter für Obst und Gemüse, welche z.T. innerhalb des Ortskerns verortet sind.

Das Segment der Drogerie- und Parfümeriewaren wird rudimentär als Randsortiment im Lebensmittelmarkt der Fa. Penny angeboten. Als weitere Anbieter mit einem Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich sind eine Apotheke, ein Shisha-Shop sowie eine Postagentur mit Vertrieb von Tabakwaren und Zeitschriften zu nennen.

Das Angebot im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist in der Gemeinde Obrigheim auf wenige Betriebe begrenzt. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind ein Textilfachmarkt der Fa. kik sowie ein Fachgeschäft für Zooartikel zu nennen, während das Angebot im langfristigen Bedarfsbereich aus einem Betrieb für Elektrogeräte, einem Fachgeschäft für Mobilfunk und Unterhaltungselektronik, einer Gärtnerei, einem Fachgeschäft für Kurzwaren sowie einer Tonbrennerei, welche neben Töpfereikursen auch getöpferte Waren anbietet, besteht.

Der Großteil der Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Ortskerns bzw. entlang der Hauptstraße verortet. Das Einzelhandelsangebot ist in der Gesamtheit nur als bedingt attraktiv zu bewerten. Für den Einzelhandel ist die Ladenzeile im Ortskern in der Hauptstraße prägend, welche einen wenig zeitgemäßen Eindruck aufweist und über einige Leerstände verfügt. Durch die rückversetzte Lage und die nicht optimale Einsehbarkeit der Schaufensterflächen liegt hier ein städtebaulicher Missstand vor.

Weiterhin ist auf die begrenzten Platzverhältnisse innerhalb des Ortskerns hinzuweisen. Die Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Ladenflächen, welche den gestiegenen Flächenansprüchen des Einzelhandels gerecht werden, sind räumlich stark begrenzt.

Abb. 27 Einzelhandelbetriebe in der Hauptstraße innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Obrigheim



Quelle: CIMA Februar 2017

4.2.3 Marktposition der Gemeinde Obrigheim

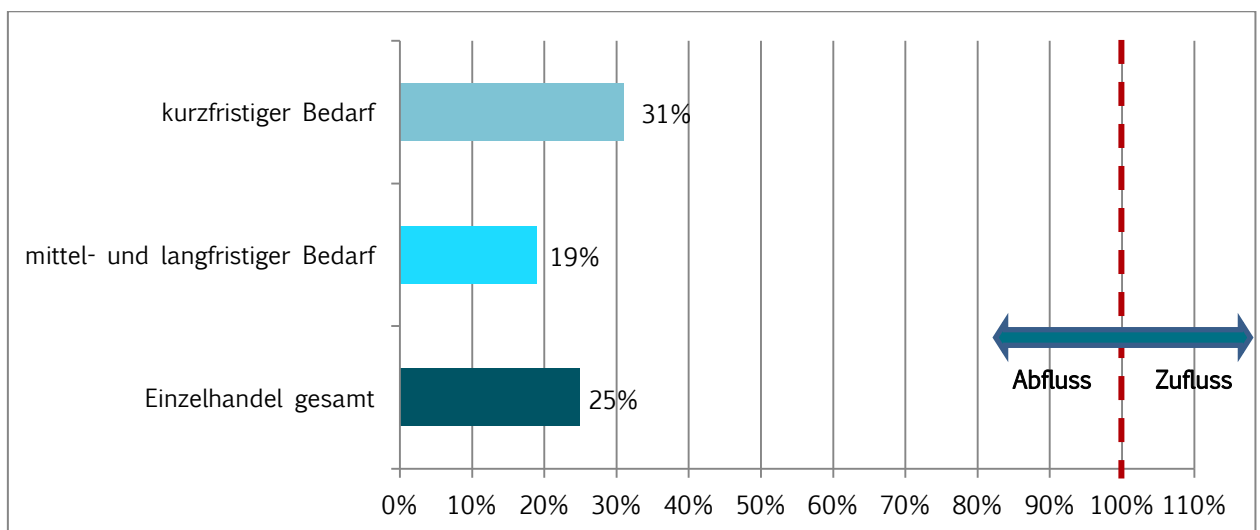
Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Obrigheim als Einkaufsstandort.

Mit der Gegenüberstellung der Umsätze mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. In der Gemeinde Obrigheim ergibt sich insgesamt im Einzelhandel eine Kaufkraftbindung von ca. 25 %, d.h. dass ein Großteil der Kaufkraft aus der Gemeinde abfließt.

Auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt nur eine niedrige Kaufkraftbindung von ca. 31 % vor, so dass über zwei Drittel des vorhandenen Kaufkraftpotentials aus der Gemeinde abfließen. Dieser Wert ist selbst für eine Gemeinde in der Größenordnung von Obrigheim als niedrig zu bewerten. Die regionalplanerisch zugeordnete Aufgabe der Eigenversorgung erfüllt die Gemeinde Obrigheim derzeit nur sehr bedingt.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegt eine Handelszentralität von ca. 19 % vor, so dass auch hier ein hoher Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde vorliegt.

Abb. 28 Handelszentralität in der Gemeinde Obrigheim nach Bedarfsbereichen



Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

4.2.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Obrigheim im kurzfristigen Bedarfsbereich

Im Folgenden wird in zwei Prognoseansätzen das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Gemeinde Obrigheim ermittelt, wobei die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Obrigheim sowie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt wurden.

In einem unteren und oberen Prognoseansatz werden die Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale in einem Entwicklungskorridor aufgezeigt, welcher als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Obrigheim heranzuziehen ist.

Beim „**unteren Prognoseansatz**“ wird von einer moderaten Steigerung der Handelszentralität beim kurzfristigen Bedarf in der Gesamtgemeinde Obrigheim ausgegangen. Bei Berücksichtigung einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 550 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Food-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 400 qm Verkaufsfläche und für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 150 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Dieses Verkaufsflächenpotential ergibt sich ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftbindung in der Gemeinde Obrigheim und ist gegenüber den Bestandsbetrieben in Obrigheim als wettbewerbsneutral zu bewerten.

Tab. 11 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Obrigheim im kurzfristigen Bedarfsbereich (unterer Prognoseansatz)

Bedarfsbereich	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose- Umsatz in Mio. €	Zusatz- Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/ qm VK	VK-Potential (gerundet)
Lebensmittel	3,8	11,0	34 %	50 %	5,5	1,7	4.500	400
restlicher kurzfristiger Bedarf*	1,2	5,2	24 %	35 %	1,8	0,6	4.500	150
kurzfristiger Bedarf gesamt	5,0	16,2	31 %	45 %	7,3	2,3	4.500	550

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-/Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Der „**obere Prognoseansatz**“ stellt die offensivere Variante dar. In diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass sich die Marktposition von Obrigheim im kurzfristigen Bedarfsbereich spürbar verbessert und eine deutlich verstärkte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Obrigheim erreicht wird. Unter der Annahme, dass in der Gemeinde Obrigheim ein attraktives Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich vorliegen würde, ist eine Kaufkraftbindung von ca. 60 bis 65 % als realistisch einzustufen.

Beim oberen Prognoseansatz beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 1.150 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Food-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 850 qm und für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 300 qm ermittelt werden.

Tab. 12 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Obrigheim im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Ist- Zentrali- tät in %	Ziel- Zentralitä- ten in %	Progno- se- Umsatz in Mio. €	Zusatz-- Umsatz in Mio. €	Ø Um- satz/ qm VK	VK- Potential (gerundet)
Lebensmittel	3,8	11,0	34 %	70 %	7,7	3,9	4.500	850
restlicher kurzfristiger Bedarf*	1,2	5,2	24 %	50 %	2,6	1,4	4.500	300
kurzfristiger Bedarf ge- samt	5,0	16,2	31 %	60-65 %	10,3	5,3	4.500	1.150

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-/Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials wurde eine Einzelhandelsentwicklung ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb für die Bestandsbetrieb innerhalb der Gesamtgemeinde Obrigheim angenommen.

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich (Prognosezeitraum ca. 5 Jahre) in der Gemeinde Obrigheim einzustufen.

4.3 Gemeinde Neckarzimmern

4.3.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential

Der Gemeinde Neckarzimmern ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, d.h. der Gemeinde ist regionalplanerisch die Aufgabe der Eigenversorgung zugeordnet. Das Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel beschränkt sich damit im Sinne der regionalplanerisch definierten Versorgungsfunktion auf die Gemeinde Neckarzimmern selbst mit ca. 1.530 Einwohnern¹⁵.

Für die Gemeinde Neckarzimmern kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von ca. 8,7 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden. Hiervon entfallen auf den Lebensmittel-Bereich ca. 3,1 Mio. €, auf den restlichen kurzfristigen Bedarf ca. 1,6 Mio. € sowie auf den mittel- und langfristigen Bedarf ca. 4,0 Mio. €.

Tab. 13 Kaufkraftpotential in der Gemeinde Neckarzimmern

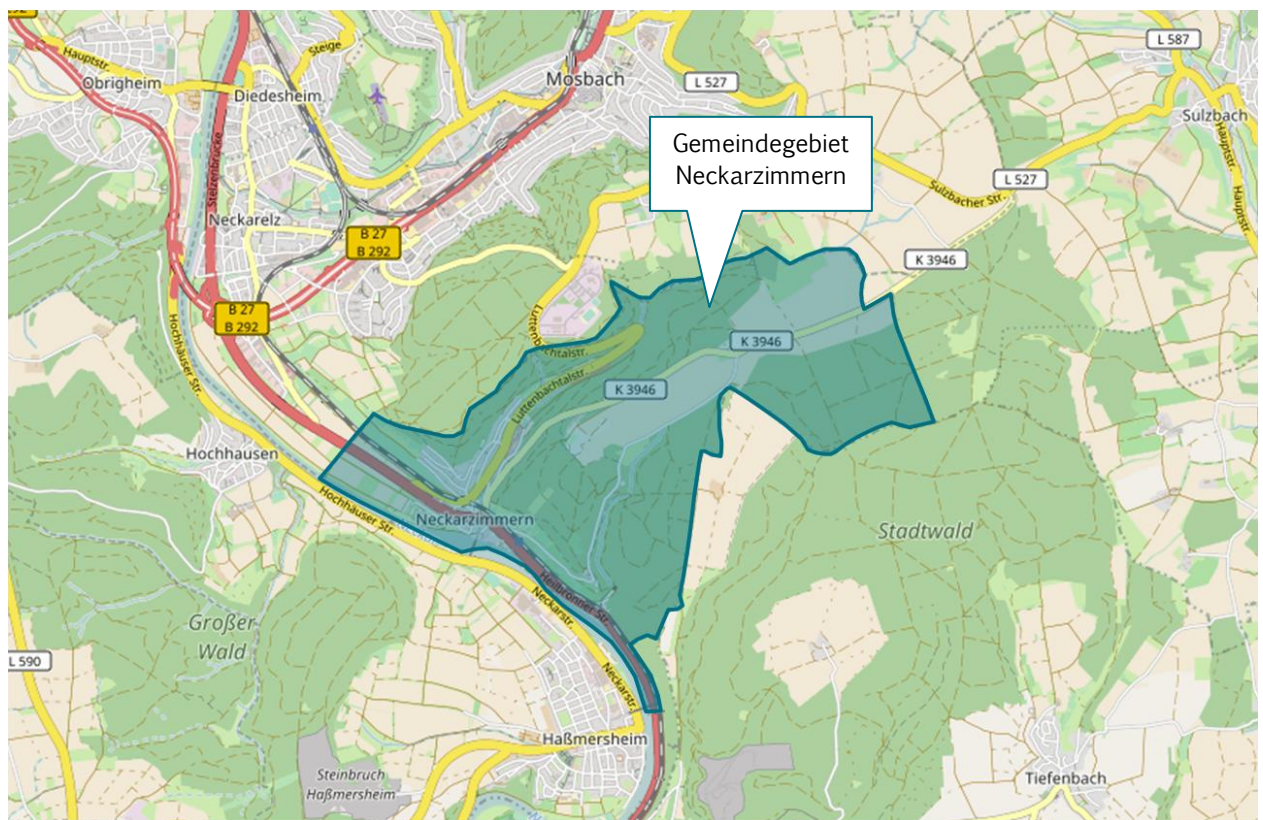
Sortiment/Bedarfsbereich	Gemeinde Neckarzimmern
Lebensmittel (Food)	3,1
restl. kurzfristiger Bedarf*	1,6
kurzfristiger Bedarf insgesamt	4,7
mittel- und langfristiger Bedarf	4,0
Einzelhandel gesamt	8,7

* im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerie-/ Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

¹⁵ Quelle: Gemeinde Neckarzimmern, Stand: 2016

Abb. 29 Verflechtungsbereich der Gemeinde Neckarzimmern



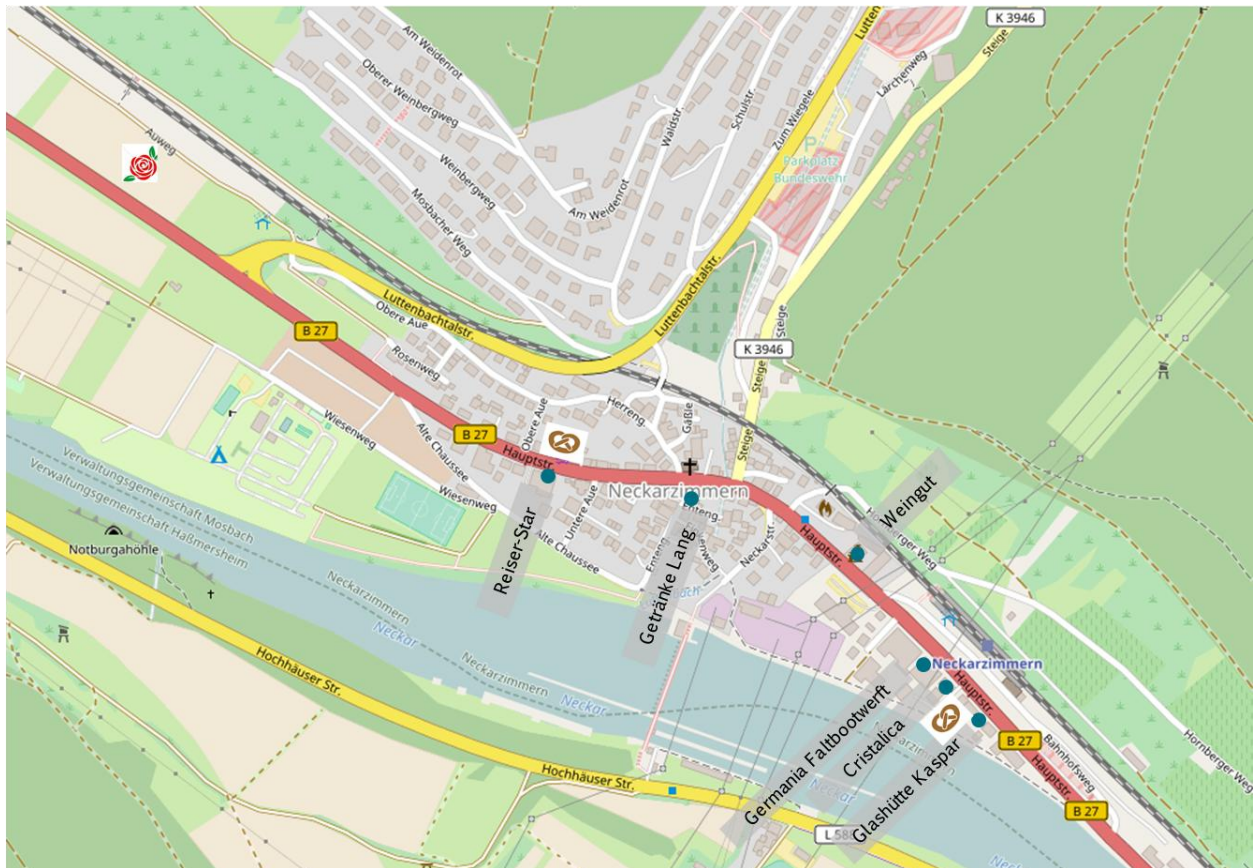
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

4.3.2 Angebotssituation in der Gemeinde Neckarzimmern

In der Gemeinde Neckarzimmern sind insgesamt 10 Einzelhandelsbetriebe verortet, hiervon können fünf Betriebe dem kurzfristigen Bedarfsbereich zugeordnet werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs beläuft sich auf insgesamt ca. 210 qm, während der generierte Umsatz ca. 1,0 Mio. € beträgt.

Die Betriebe, die dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zugeordnet werden können, sind ausschließlich in der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße 27 begründet und als ausgesprochene „Sonderstruktur“ einzuordnen.

Abb. 30 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im der Gemeinde Neckarzimmern



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sind als wesentliche Anbieter die Bäckerei Mayer sowie die Bäckerei Englert an der Hauptstraße zu nennen. Die Bäckerei Mayer bietet neben dem Verkauf von Backwaren/Konditoreierzeugnissen auch eine Wursttheke sowie ergänzend in einem geringen Umfang weitere Lebensmittel und Getränke an. Die Bäckerei Englert ist in der „Schauglashütte“ der Fa. Cristalica am östlichen Ortseingang integriert.

Als weitere Betriebe mit einem Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich sind ein Getränkemarkt, ein Weingut und ein Floristikfachgeschäft zu nennen.

Das Segment Drogerie-/Parfümeriewaren sowie Apothekerwaren werden in der Gemeinde Neckarzimmern nicht angeboten.

Das Angebot im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist in der Gemeinde Neckarzimmern auf wenige Betriebe begrenzt. Dabei sind insbesondere die „Glashütte Kasper“ sowie das „Kristallparadies Cristalica“ an der Hauptstraße hervorzuheben. Beide Anbieter bieten hochwertige Glasprodukte und Deko-Artikel aus der eigenen Produktion an. Des Weiteren sind ein

Fachgeschäft für Kaminöfen, ein Fachgeschäft für Boote und Campingartikel sowie ein Gartencenter in der Gemeinde verortet.

Der Großteil der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde ist entlang der B 27 verortet. Ein durchgängiger Geschäftsbesatz ist jedoch nicht vorhanden.

Abb. 31 Einzelhandelbetriebe an der Hauptstraße in der Gemeinde Neckarzimmern



Quelle: CIMA Februar 2017

4.3.3 Marktposition der Gemeinde Neckarzimmern

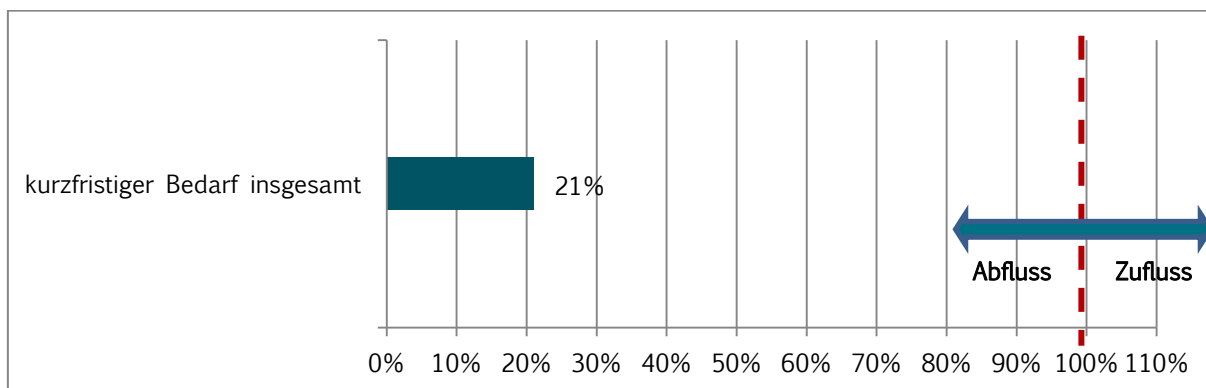
Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Neckarzimmern als Einkaufsstandort.

Mit der Gegenüberstellung der Umsätze mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht.

Aufgrund der dargelegten Sonderstruktur im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist eine Berechnungen der Handelszentralität in der Gemeinde Neckarzimmern insgesamt nicht zielführend. Durch die Betriebe mit einer sehr spezifischen Zielgruppenansprache würde ein verzerrtes Bild bei der Beurteilung der Marktposition der Gemeinde Neckarzimmern entstehen. Aus diesem Grund erfolgt eine Berechnung der Handelszentralität nur für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs insgesamt.

Die Kaufkraftbindung im kurzfristigen Bedarf insgesamt beträgt ca. 21 %, welches einen sehr geringen Wert darstellt. Die Handelszentralität im Lebensmittel-Bereich beträgt ca. 27 %, während im restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich die Zentralität bei ca. 10 % liegt.

Abb. 32 Handelszentralität in der Gemeinde Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich



Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

4.3.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich

Im Folgenden wird in zwei Prognoseansätzen das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Gemeinde Neckarzimmern ermittelt, wobei die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Neckarzimmern sowie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt wurden.

In einem unteren und oberen Prognoseansatz werden die Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale in einem Entwicklungskorridor aufgezeigt, welcher als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neckarzimmern heranzuziehen ist.

Beim „**unteren Prognoseansatz**“ wird von einer moderaten Steigerung der Handelszentralität beim kurzfristigen Bedarf in der Gemeinde Neckarzimmern ausgegangen. Bei Berücksichtigung einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 150 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt.

Dieses Verkaufsflächenpotential ergibt sich ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftbindung in der Gemeinde Neckarzimmern und ist gegenüber den Bestandsbetrieben in Neckarzimmern als wettbewerbsneutral zu bewerten.

Aufgrund der „überschaubaren“ Angebotssituation werden aus Datenschutzgründen die Daten des kurzfristigen Bedarfsbereichs für alle Sortimente zusammengefasst dargestellt.

Tab. 14 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich (unterer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz--Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential (gerundet)
kurzfristiger Bedarf gesamt*	1,0	4,7	21 %	35 %	1,6	0,6	4.500	150

* aus Datenschutzgründen kein getrennter Ausweis von Food-Bereich und Non-Food-Bereich

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Der „**obere Prognoseansatz**“ stellt die offensivere Variante dar. In diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass sich die Marktposition von Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich spürbar verbessert und eine deutlich verstärkte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Neckarzimmern stattfindet.

Beim oberen Prognoseansatz beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 250 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt.

Tab. 15 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Neckarzimmern im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz--Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential (gerundet)
kurzfristiger Bedarf gesamt*	1,0	4,7	21 %	45 %	2,1	1,1	4.500	250

* aus Datenschutzgründen kein getrennter Ausweis von Food-Bereich und Non-Food-Bereich

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials wurde eine Einzelhandelsentwicklung ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb für den „normalen Einzelhandel“ innerhalb der Gemeinde Neckarzimmern angenommen.

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich (Prognosezeitraum ca. 5 Jahre) in der Gemeinde Neckarzimmern einzustufen.

4.4 Gemeinde Elztal

4.4.1 Verflechtungsbereich und Kaufkraftpotential

Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, d.h. der Gemeinde ist regionalplanerisch die Aufgabe der Eigenversorgung zugeordnet. Das Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel beschränkt sich damit im Sinne der regionalplanerisch definierten Versorgungsfunktion auf die Gemeinde Elztal selbst mit ca. 5.970 Einwohnern (inkl. Ortsteile)¹⁶.

Für die Gemeinde Elztal kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von ca. 35,1 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden. Hiervon entfallen auf den Lebensmittel-Bereich ca. 12,9 Mio. €, auf den restlichen kurzfristigen Bedarf ca. 6,0 Mio. € sowie auf den mittel- und langfristigen Bedarf ca. 16,2 Mio. €.

Tab. 16 Kaufkraftpotential in der Gemeinde Elztal

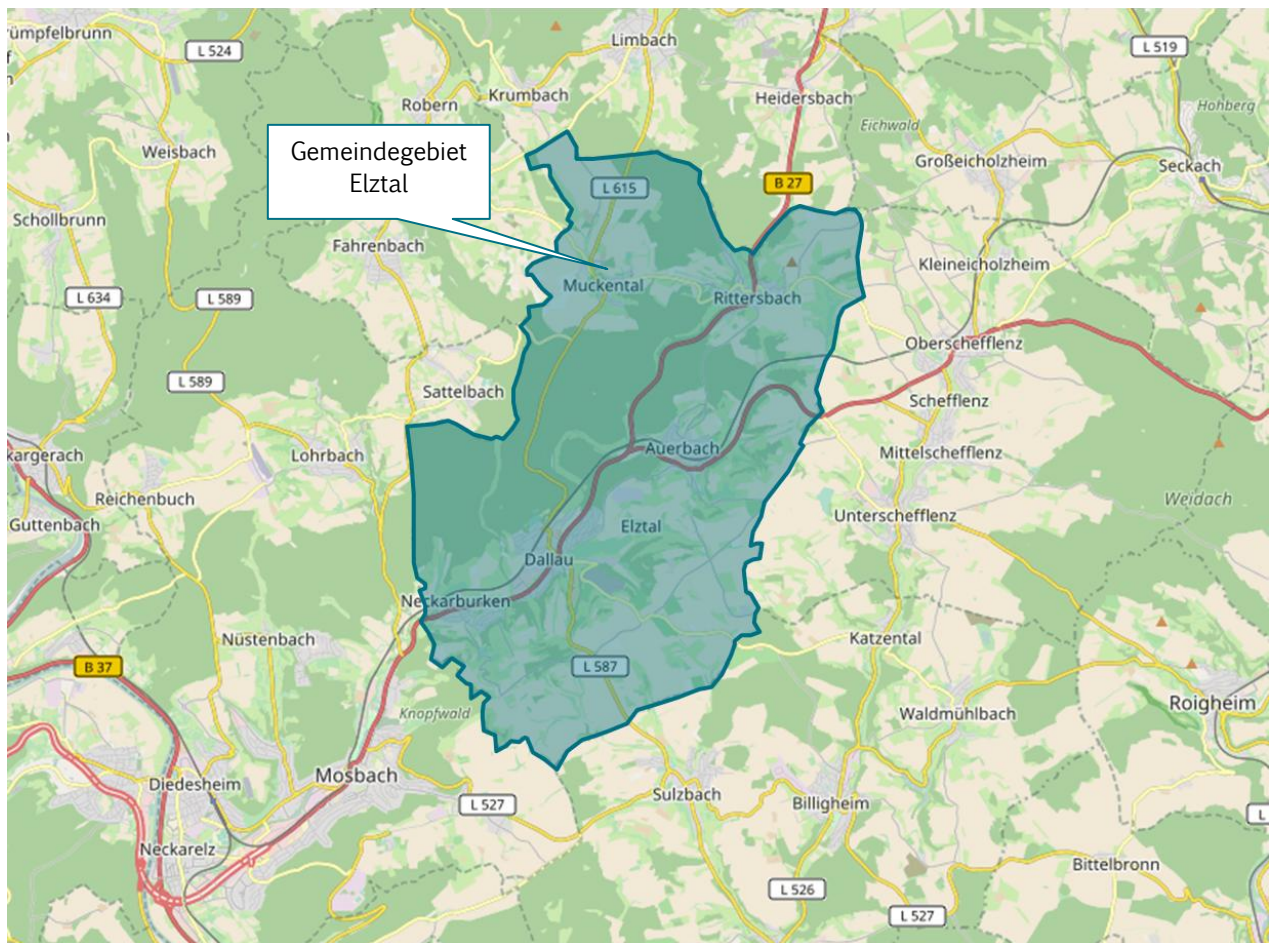
Sortiment/Bedarfsbereich	Gemeinde Elztal
Lebensmittel (Food)	12,9
restl. kurzfristiger Bedarf*	6,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	18,9
mittel- und langfristiger Bedarf	16,2
Einzelhandel gesamt	35,1

* im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen, Zeitschriften

Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

¹⁶ Quelle: Gemeinde Elztal, Stand: 2017

Abb. 33 Verflechtungsbereich der Gemeinde Elztal



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

4.4.2 Angebotssituation in der Gemeinde Elztal

In der Gemeinde Elztal sind insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe verortet. Davon sind 16 Betriebe dem kurzfristigen Bedarfsbereich sowie fünf Betriebe dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf insgesamt ca. 2.080 qm, wovon ca. 1.350 qm auf den kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 730 qm den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich entfallen.

Der Umsatz beläuft sich insgesamt auf ca. 8,5 Mio. €, wovon ca. 7,2 Mio. € im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 1,3 Mio. € im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich generiert werden.

Innerhalb der Gesamtgemeinde Elztal entfallen auf

- den Ortsteil Dallau 13 Betriebe mit ca. 1.470 qm Verkaufsfläche und
- den Ortsteil Auerbach 6 Betriebe mit ca. 480 qm Verkaufsfläche.

In den Ortsteilen Neckarburken und Rittersbach befindet sich jeweils ein Einzelhandelsbetrieb. Im Ortsteil Muckental ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

Im **Ortsteil Dallau**, welcher den Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Elztal bildet, ist im **kurzfristigen Bedarfsbereich** als prägender Anbieter der Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka „nah und gut“ (zzgl. Bäckereibetrieb in der Vorkassenzone) zu nennen, welcher den einzigen größeren Lebensmittelmarkt innerhalb der Gesamtgemeinde Elztal darstellt. Als weitere Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich sind drei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, ein Getränkemarkt, eine Tankstelle und eine Mühle mit integriertem Hofladen zu nennen.

Das übrige Einzelhandelsangebot ist auf drei Betriebe des **langfristigen Bedarfsbereiches** begrenzt. Dabei handelt es sich um ein Fachgeschäft für Glas, Porzellan und Keramik, ein Computerfachgeschäft mit Reparaturdienst sowie eine Gärtnerei.

Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe im Ortskern von Dallau durch gastronomische Angebote, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.

Abb. 34 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Dallau, Gemeinde Elztal

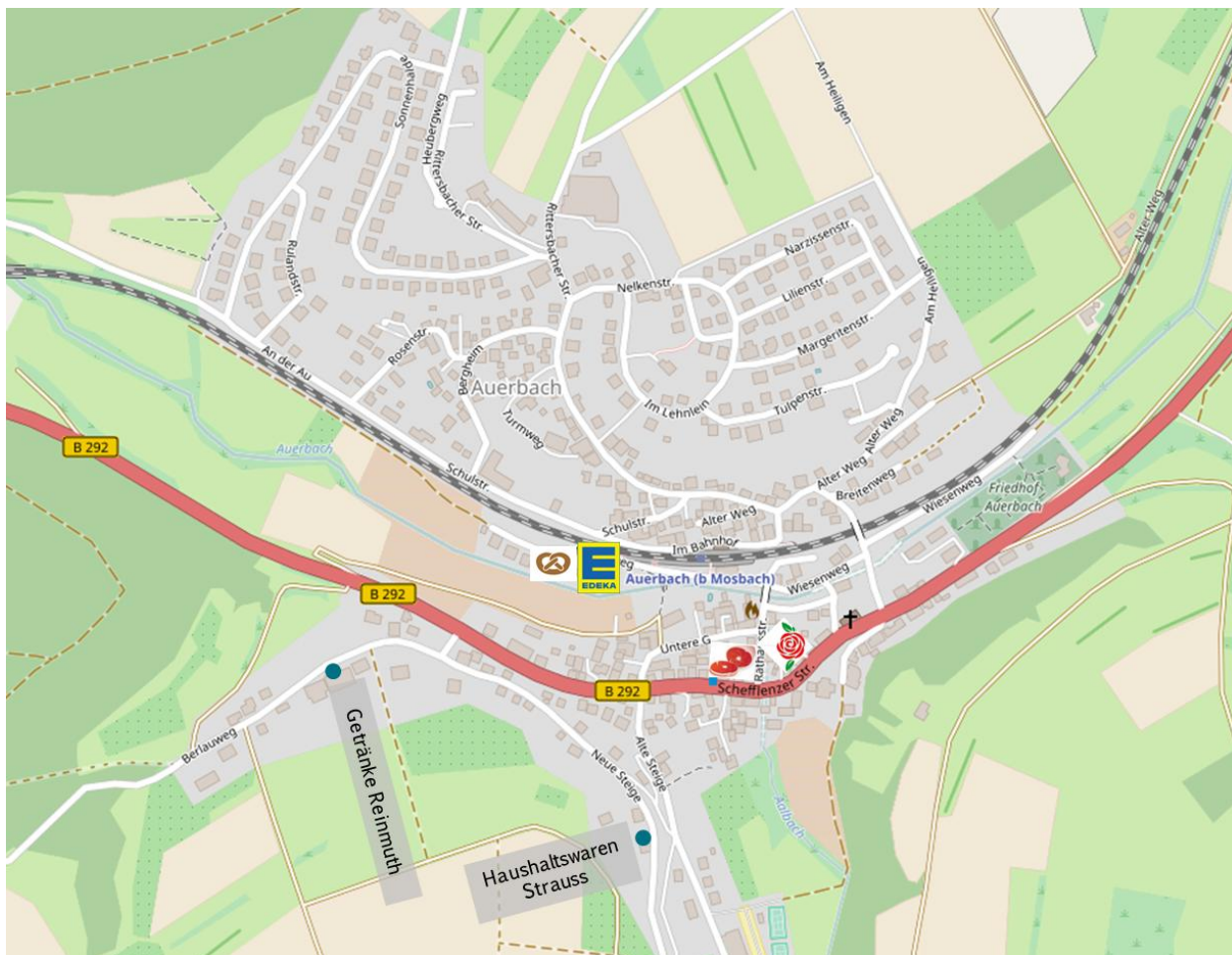


Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

Im **Ortsteil Auerbach** ist als wesentlicher Anbieter im **kurzfristigen Bedarfsbereich** die Fa. „Schenkebäcker“ (Bäckereibetrieb mit ergänzendem Nahversorgungsmarkt Fa. Edeka) zu nennen. Weiterhin sind eine Metzgerei, ein Floristikgeschäft und ein Getränkemarkt in Auerbach verortet.

Das Angebot im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist auf ein Haushaltswarengeschäft begrenzt, das neben Haushaltswaren auch Spielwaren anbietet. Eine räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe wie im Ortsteil Dallau ist im Ortsteil Auerbach jedoch nicht vorhanden.

Abb. 35 Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Auerbach, Gemeinde Elztal



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

In den **übrigen Ortsteilen** der Gemeinde Elztal beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf eine Metzgerei (Ortsteil Rittersbach) und ein Kindermodengeschäft (Ortsteil Neckarburken).

Der Einzelhandelsbestand ist in der Gesamtheit durch das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt, wobei das Sortiment Drogerie-/Parfümeriewaren rudimentär im Randsortiment des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka „nah und gut“ angeboten wird. Der räumliche Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Elztal liegt auf dem Ortskern Dallau, welcher das „Zentrum“ der Gesamtgemeinde darstellt.

Abb. 36 Einzelhandelbetriebe in der Gemeinde Elztal



Quelle: CIMA Februar 2017

4.4.3 Marktposition der Gemeinde Elztal

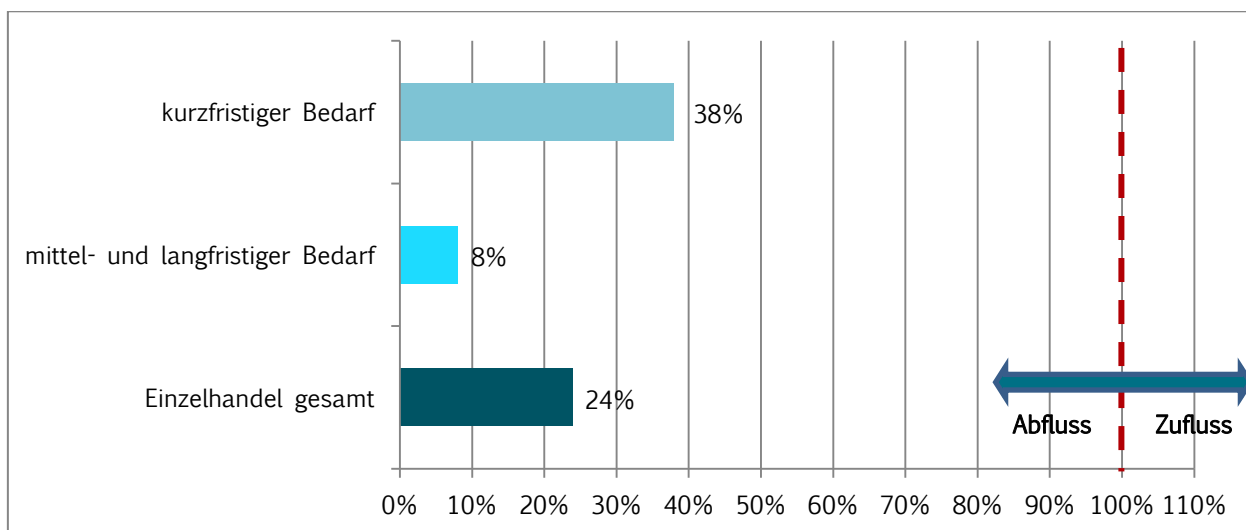
Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Elztal als Einkaufsstandort.

Mit der Gegenüberstellung der Umsätze durch die Bestandsbetriebe mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. In der Gemeinde Elztal ergibt sich im Einzelhandel insgesamt eine Kaufkraftbindung von ca. 24 %, d.h. dass etwa Dreiviertel der Kaufkraft aus der Gemeinde abfließen.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt liegt eine Kaufkraftbindung von ca. 38 % vor, wobei der Wert für eine Gemeinde in der Größenordnung von Elztal ebenfalls als niedrig zu bewerten ist. Die Handelszentralität im Lebensmittel-Bereich beträgt ca. 46 %, während diese im restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich bei ca. 22 % liegt.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegt die Handelszentralität bei ca. 8 % vor, so dass auch hier ein hoher Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde vorliegt.

Abb. 37 Handelszentralität in der Gemeinde Elztal nach Bedarfsbereichen



Quelle: CIMA-Berechnungen 2017

4.4.4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich

Im Folgenden wird in zwei Prognoseansätzen das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Gemeinde Elztal ermittelt, wobei die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Elztal sowie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt werden.

In einem unteren und oberen Prognoseansatz werden die Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale in einem Entwicklungskorridor aufgezeigt, welcher als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Elztal heranzuziehen ist.

Beim „**unteren Prognoseansatz**“ wird von einer moderaten Steigerung der Handelszentralität beim kurzfristigen Bedarf in der Gesamtgemeinde Elztal ausgegangen. Bei Berücksichtigung einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 350 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Lebensmittel-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 300 qm Verkaufsfläche bzw. für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 50 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Dieses Verkaufsflächenpotential ergibt sich ausschließlich aus einer moderaten Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal und ist gegenüber den Bestandsbetrieben in Elztal als wettbewerbsneutral zu bewerten.

Tab. 17 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich (unterer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ist-Zentralität in %	Ziel-Zentralitäten in %	Prognose-Umsatz in Mio. €	Zusatz--Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential (gerundet)
Lebensmittel	5,8	12,9	45 %	55 %	7,1	1,3	4.500	300
restlicher kurzfr. Bedarf*	1,4	6,0	23 %	25 %	1,5	0,1	4.500	50
kurzfristiger Bedarf gesamt	7,2	18,9	38 %	45 %	8,6	1,4	4.500	350

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Der „**obere Prognoseansatz**“ stellt die offensivere Variante dar. In diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass sich die Marktposition von Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich spürbar verbessert und eine deutlich verstärkte Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal stattfindet. Unter der Annahme, dass in der Gemeinde Elztal ein attraktives Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich vorliegen würde, ist eine Kaufkraftbindung von ca. 55 % als realistisch einzustufen.

Beim oberen Prognoseansatz beläuft sich das rechnerische Verkaufsflächenpotential auf ca. 750 qm Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt. Für den Lebensmittel-Bereich kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 550 qm Verkaufsfläche bzw. für den restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich von ca. 200 qm Verkaufsfläche ermittelt werden.

Tab. 18 Verkaufsflächenpotential in der Gemeinde Elztal im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Prognoseansatz)

Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Ist- Zentrali- tät in %	Ziel- Zentralitä- ten in %	Progno- se- Umsatz in Mio. €	Zusatz-- Umsatz in Mio. €	Ø Um- satz/ qm VK	VK- Potential (gerundet)
Food	5,8	12,9	45 %	65 %	8,4	2,6	4.500	550
restlicher kurzfr. Be- darf*	1,4	6,0	23 %	35 %	2,1	0,7	4.500	200
kurzfristiger Bedarf ge- samt	7,2	18,9	38 %	55 %	10,5	3,3	4.500	750

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich; *Drogerie-, Parfümeriewaren, Apotheken/Arzneimittel, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials wurde eine Einzelhandelsentwicklung ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb für den bestehenden Einzelhandel innerhalb der Gesamtgemeinde Elztal angenommen.

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich (Prognosezeitraum ca. 5 Jahre) in der Gemeinde Elztal einzustufen.

4.5 Zusammenfassende Gegenüberstellung der Kommunen in der vVG Mosbach

In einer zusammenfassenden Gegenüberstellung der Kommunen der vVG Mosbach sind folgende Punkte festzuhalten:

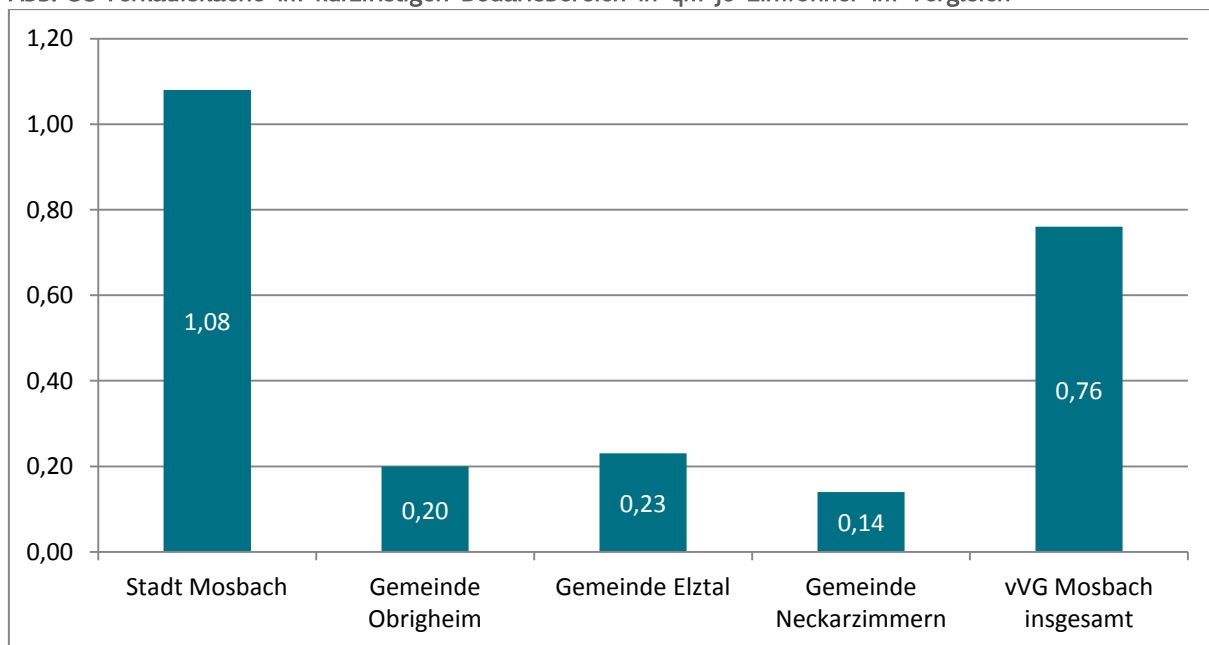
- Die Stadt Mosbach als Mittelzentrum verfügt über einen sehr hohen Ausstattungsgrad im Einzelhandel, wobei dies auch für den kurzfristigen Bedarf gilt. Die Einzelhandelszentralität der Stadt Mosbach liegt mit einem Wert von 170 % auf einem sehr hohen Niveau.
- Demgegenüber liegen die Handelszentralitäten bei allen weiteren Kommunen der vVG Mosbach mit Werten zwischen 21 % und 38 % auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau. Aufgrund der hohen Marktposition des Mittelzentrums Mosbach ist damit auch beim kurzfristigen Bedarf, welcher i.d.R. wohnortnah abgedeckt werden soll, ein starker Kaufkraftzufluss aus den Umlandgemeinden nach Mosbach vorhanden.
- Die Bedeutung des Mittelzentrums Mosbach in der Region spiegelt sich auch in der Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich von 1,08 qm VK pro Einwohner wieder, welches auch im Bundesvergleich einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. In den weiteren Kommunen der vVG Mosbach, welche eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur aufweisen, liegt die Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Werten von 0,14 bis 0,23 qm VK pro Einwohner auf einem deutlich niedrigeren Niveau.
- Das Mittelzentrum Mosbach wird damit seinem Versorgungsauftrag für den Mittelbereich in vollem Umfange gerecht. Demgegenüber erfüllen die weiteren Gemeinden der vVG Mosbach, denen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, derzeit die Aufgabe der Eigenversorgung nur bedingt.
- In der Stadt Mosbach ist aufgrund der sehr ausgeprägten Angebotssituation nur noch ein geringes rechnerisches Verkaufsflächenpotential gegeben, welches in erster Linie auf bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen entfällt.
- In den Gemeinden Obrigheim und Elztal ist bei Berücksichtigung der Bevölkerungspotentials sowie der gegenwärtigen Einzelhandelsausstattung ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential für eine spürbare Aufwertung der Nahversorgungssituation vorhanden. In der Gemeinde Neckarzimmern ist dagegen aufgrund der geringen Einwohnerzahl nur ein geringes Verkaufsflächenpotential, bezogen auf die Eigenversorgung der Gemeinde, vorhanden.

Tab. 19 Gegenüberstellung der Kommunen in der vVG Mosbach

Daten	Mosbach	Obrigheim	Elztal	Neckarzimmern
Einwohner	23.800	5.260	5.970	1.530
Anzahl Betriebe (nahversorgungsrelevante Sortimente)	91	10	16	5
Verkaufsfläche (nahversorgungsrelevante Sortimente)	25.750 qm	1.060 qm	1.350 qm	210 qm
Umsatz (nahversorgungsrelevante Sortimente)	126,1 Mio. €	5,0 Mio. €	7,2 Mio. €	1,0 Mio. €
VK pro EW (kurzfristiger Bedarf)	1,08 qm/EW	0,20 qm/EW	0,23 qm/EW	0,14 qm/EW
Zentralität (kurzfristiger Bedarf)	170 %	31 %	38 %	21 %
Verkaufsflächenpotential (unterer Wert)	800 qm	550 qm	350 qm	150 qm
Verkaufsflächenpotential (oberer Wert)	1.600 qm	1.150 qm	750 qm	250 qm

Quelle: CIMA Bestanderhebung und Berechnungen 2017

Abb. 38 Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich in qm je Einwohner im Vergleich



Quelle: CIMA Bestanderhebung, Februar 2017

5 Übergeordnete Zielsetzungen der Regionalplanung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Grundlagen für die künftige standortbezogene Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach erarbeitet. Da insbesondere bei den gängigen Betriebstypen der Lebensmittelmärkte die Verkaufsflächengrößen mittlerweile häufig über 800 qm VK (Grenze zum großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO) liegen, sind die Ziele im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von Bedeutung,

Zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung werden im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar folgende Aussagen getroffen:

„Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.“

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist anhand folgender Kriterien nachzuweisen.

Zentralitätsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“

Im Falle der Kommunen in der vVG Mosbach hat dies zur Folge, dass mit Ausnahme des Mittelzentrums Mosbach in den übrigen Gemeinden der Nachweis zu erbringen ist, dass eine großflächige Einzelhandelsnutzung ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung dient.

Kongruenzgebot

„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg dann gegeben, wenn mehr als dreißig Prozent des Umsatzes von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches der Standortkommune generiert werden.

Beeinträchtungsverbot

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Gemäß den erläuternden Ausführungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in Orientierung an die landesplanungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können sich demnach auch bei Umsatzumverteilungen unter der allgemein üblichen Schwelle von 10 % ergeben.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“

Mit dem „städtebaulichen Integrationsgebot“ sollen leistungsfähige und funktionsgerechte Innenstädte und Ortskerne erhalten bzw. weiter entwickelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Angebotsschwerpunkt auf den zentrenrelevanten Sortimenten sind in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln, welche für die Ober-, Mittel- sowie Unterzentren abgegrenzt wurden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Neben den genannten Prüfkriterien im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind darüber hinaus bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsnutzungen weitere regionalplanerische Vorgaben zu berücksichtigen:

Einzelhandelsagglomeration

„Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.“

Bestandsschutz von Einzelhandelsgroßprojekten

„Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.“

Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten

„Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten. Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.“

6 Entwicklungsperspektiven in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach

Neben den quantitativen Aussagen zum künftigen Verkaufsflächenpotential besitzen auch qualitative Aussagen bei der branchen- und betriebstypenbezogenen Entwicklung einen hohen Stellenwert. Weiter wird auf die verschiedenen Standortbereiche innerhalb der Mitgliedskommunen der vVG Mosbach dezidiert eingegangen.

6.1 Stadt Mosbach

6.1.1 Branchenkonzept

Bezogen auf die branchenbezogenen Entwicklungspotentiale können für die Gesamtstadt Mosbach folgende Aussagen getroffen werden:

- Das gesamtstädtische Angebot im **Sortiment Lebensmittel** ist sowohl hinsichtlich der Betriebstypen als auch der Betreiberfirmen als ausgewogen und attraktiv zu bewerten. Mit dem Quartier an der Bachmühle und der Ansiedlung des Betriebstyps Bio-Supermarkt konnte eine weitere Attraktivitätssteigerung des Angebotes erreicht werden. Wesentliche Angebotslücken im Lebensmitteleinzelhandel liegen in der Gesamtstadt Mosbach derzeit nicht vor.
- Bei einer sortimentsbezogenen Einzelhandelszentralität von ca. 183 % ist eine Steigerung kaum mehr möglich. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich im Sortiment Lebensmittel auf 550 qm - 1.100 qm und ist vorrangig unter dem Aspekt der steigenden Flächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel zu bewerten.
- Im **restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt ebenfalls eine hohe Einzelhandelszentralität von 143 % vor, so dass eine weitere Steigerung nur bedingt realistisch ist. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich in der Gesamtheit auf 250 qm – 500 qm.
- Im Segment **Drogerie-/Parfümeriewaren** ist mit insgesamt drei Drogeriemärkten ein attraktives Angebot vorhanden. In der jüngeren Vergangenheit wurde das Angebot durch die Märkte der Fa. Müller in der Innenstadt sowie der Fa. dm (Pfalzgraf-Otto-Straße) weiter aufgewertet, so dass kein Handlungsbedarf vorhanden ist.
- Im Durchschnitt können 3.000 bis 4.000 Einwohner pro **Apotheke** als Richtwert angenommen werden. Mit neun Apotheken bei rd. 23.800 Einwohnern ist die Ausstattung in

der Stadt Mosbach damit bereits als überdurchschnittlich einzustufen. Ein Entwicklungspotential für weitere Apothekenstandorte ist nicht gegeben.

- Die Sortimente **Schnittblumen/Floristik** sowie **Zeitungen/Zeitschriften** besitzen eher einen angebotsergänzenden Charakter. Die Angebotssituation in der Stadt Mosbach ist derzeit als gut zu bewerten, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

6.1.2 Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungsbereiche in der Stadt Mosbach

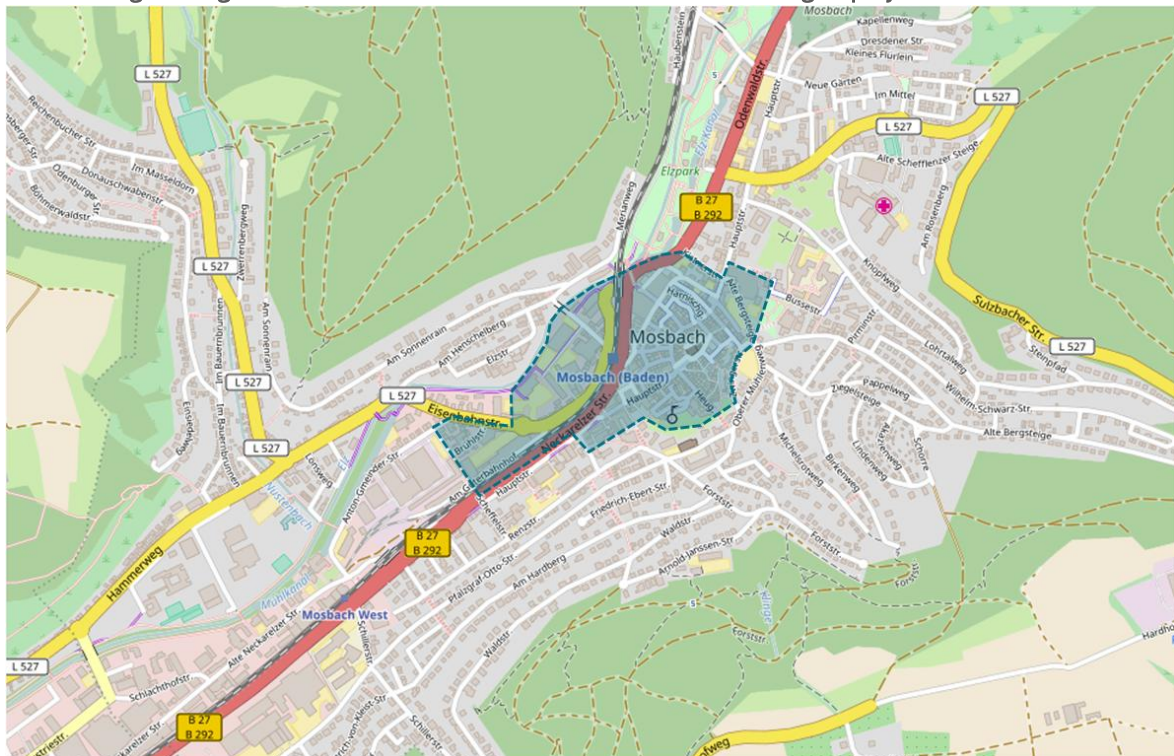
Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar wurde eine Abgrenzung des zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Mosbach vorgenommen. Ferner wurden im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Mosbach neben der Innenstadt die Stadtteilzentren Neckarelz und Diedesheim als zentrale Versorgungsbereiche (im Sinne von Nahversorgungsbereichen) abgegrenzt. Daneben ist auf den Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“ hinzuweisen, welcher neben der Innenstadt den wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Stadt Mosbach darstellt.

Neben einer qualitativen Bewertung werden bei Zugrundelegung der aktuellen Situation im Nahversorgungsangebot die ausgewiesenen Standortbereiche nochmals dargestellt und auf eine ggf. erforderliche Anpassung/Modifizierung geprüft.

Innenstadt Mosbach (Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte)

Der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar abgegrenzte zentralörtliche Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte umfasst die gesamte Altstadt und schließt weiterhin den Bereich zwischen der B 27 und dem Neckar ein. In südwestlicher Richtung wird der Standortbereich durch das Majolika-Center und im Norden durch den Standort der Fa. Kaufland begrenzt.

Abb. 39 Abgrenzung zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>)

CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

*Abgrenzung gemäß Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar

CIMA-Bewertung

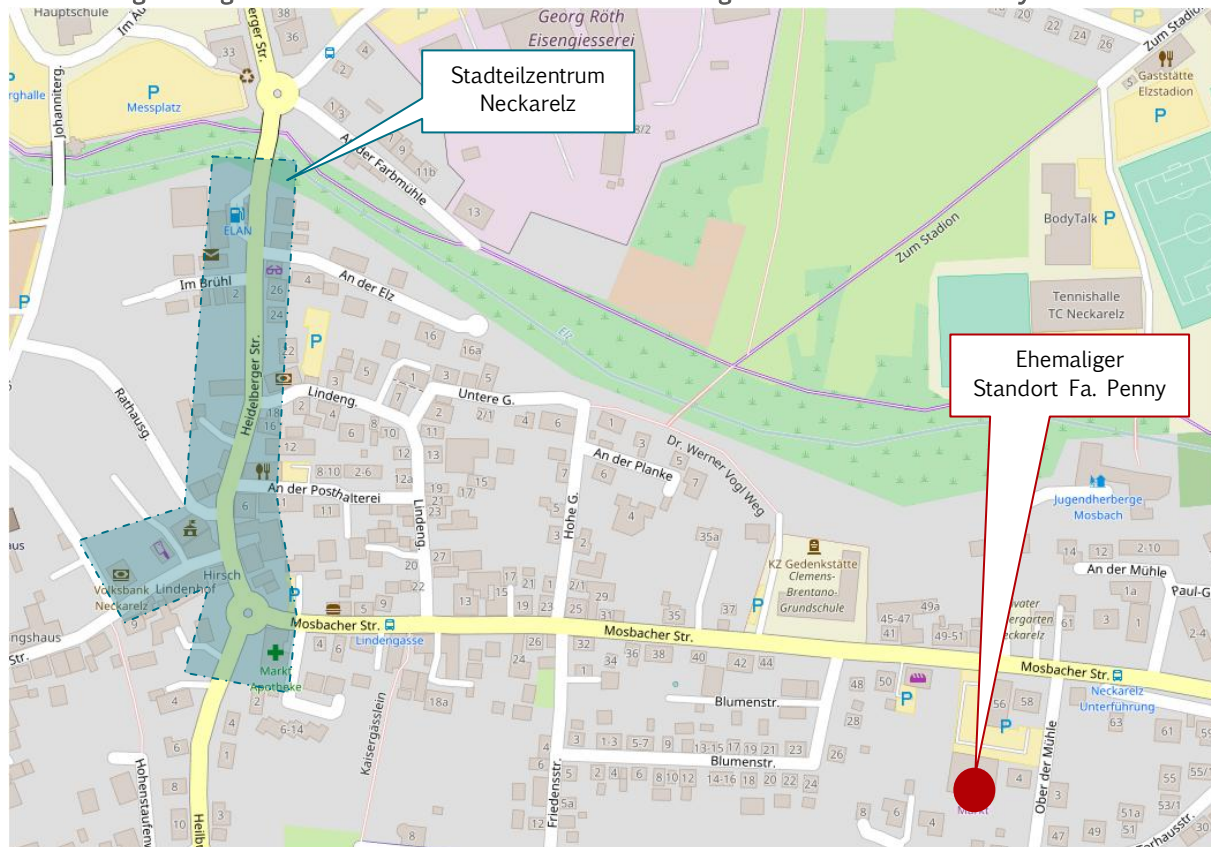
- Mit dem Quartier an der Bachmühle wurde im Jahr 2015 die wesentliche Entwicklungsfläche für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven Betreiberkonzepten (u.a. H&M, Tom Tailor) belegt, welche eine wesentliche Aufwertung der Einkaufsinnenstadt von Mosbach insgesamt darstellen. Durch die Fa. Rewe und die Fa. Müller wurde auch die Nahversorgungssituation in der Innenstadt deutlich aufgewertet.
- Mit der Fa. Aldi, der Fa. Netto und der Fa. Kaufland sind derzeit noch drei weitere Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches ansässig, so dass in der Gesamtbetrachtung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eine ausgeprägte Angebotssituation vorliegt. Derzeit ist kein Handlungsbedarf gegeben.

- An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Fa. Kaufland im Sommer 2019 schließen wird. Eine Nachfolgenutzung ist noch nicht bekannt. Mit der Schließung des Standortes der Fa. Kaufland ist eine Neubewertung der Situation vorzunehmen. Doch selbst für den Fall, dass an dem Standort keine Nachfolgenutzung durch einen Lebensmittelmarkt realisiert wird, ist bei Berücksichtigung des gegenwärtigen Ausstattungsgrades mit Lebensmittelanbietern in der Innenstadt kein akuter Handlungsbedarf gegeben.

Mosbach-Neckarelz

Im Stadtteil Neckarelz wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Mosbach ein Stadtteilzentrum entlang der Heidelberger Straße bzw. Heilbronner Straße zwischen dem Verkehrskreis im Bereich „An der Farbmühle/Bahnhofsstraße“ im Norden und dem Verkehrskreis im Bereich „Mosbacher Straße“ im Süden abgegrenzt.

Abb. 40 Abgrenzung Stadtteilzentrum Neckarelz sowie ehemaliger Standort der Fa. Penny



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

CIMA-Bewertung

- Innerhalb des Stadtteilzentrums Neckarelz ist mit einem Metzgereibetrieb, einem Tankstellenshop und einer Apotheke nur noch ein rudimentäres Nahversorgungsangebot vorhanden. Ein ehemaliger Lebensmittelbetrieb mit einer geringen Verkaufsflächengröße konnte nicht dauerhaft wiederbelegt werden.
- Nach der Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes der Fa. Penny vom Standort „Mosbacher Straße“ an den Standort „Pfalzgraf-Otto-Straße“ ist an einer städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Neckarelz kein Lebensmittelmarkt mehr verortet, so dass auf Stadtteilebene eine „Verschlechterung“ der Nahversorgungsqualität stattgefunden hat.
- Unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Lebensmittelangebotes und der räumlichen Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte in der Stadt Mosbach ist das Entwicklungspotential für die Aufwertung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Neckarelz allerdings als eher gering einzustufen. Eine Nachfolgenutzung des ehemaligen Standortes der Fa. Penny durch einen Lebensmittelmarkt dürfte unter den genannten Aspekten erschwert werden. Unter Umständen stellt der Standort für Betreiberkonzepte wie z.B. nahkauf, nah und gut oder CAP eine Alternative dar.

Mosbach-Diedesheim

Ein Stadtteilzentrum Diedesheim wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Mosbach entlang der Heidelberger Straße im Bereich zwischen der Einmündung „Alte Brückenstraße“ bzw. „Kantstraße“ und der „Brunnengasse“ abgegrenzt.

Abb. 41 Abgrenzung Stadtteilzentrum Diedesheim sowie Mikrostandort Lidl „Oberer Herrenweg“



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

CIMA-Bewertung

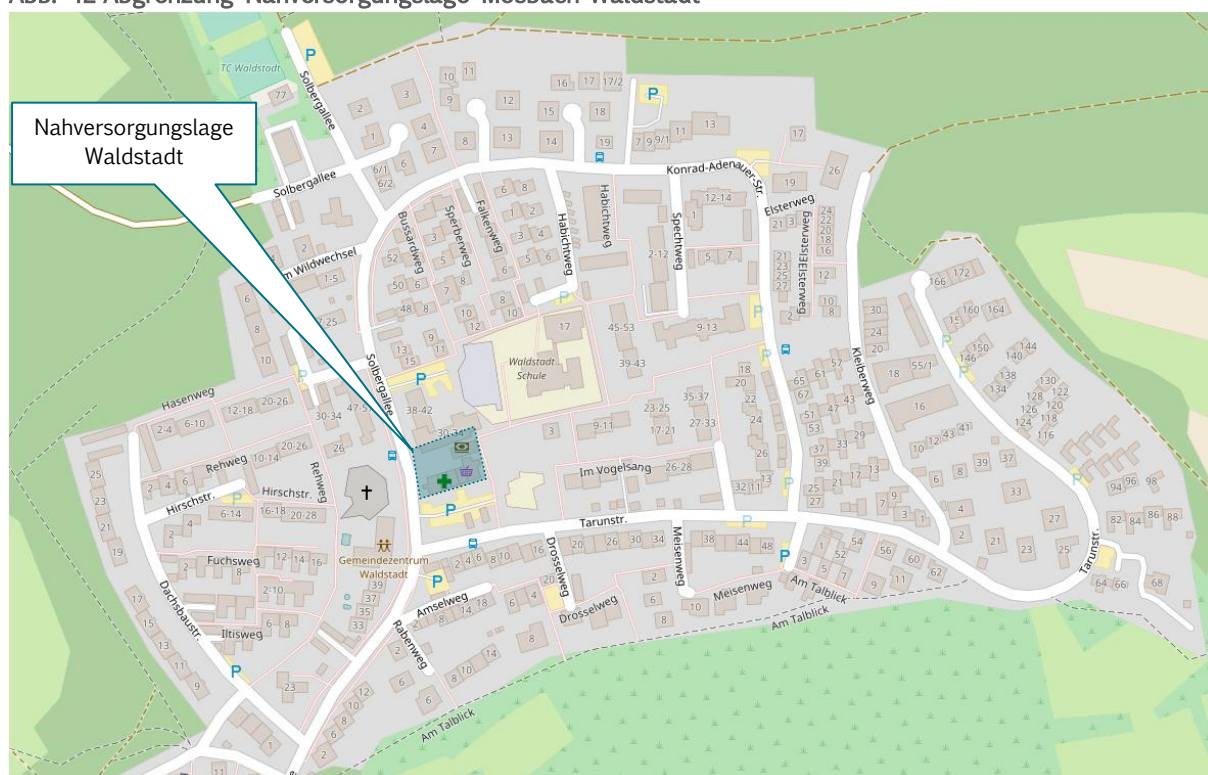
- Innerhalb des Stadtteilzentrums Diedesheim ist mit einem Bäckereibetrieb lediglich ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb verortet. Ein geschlossener Geschäftsbesatz entlang der Heidelberger Straße ist nicht vorhanden.
- Der Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel liegt im Stadtteil Diedesheim mit der Fa. Lidl und mit einem Getränkemarkt im nördlichen Stadtteilgebiet außerhalb des Stadtteilzentrums.
- Der Lidl-Markt übernimmt nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Diedesheim, sondern nach dem Wegfall des Penny-Marktes auch für den südlich angrenzenden Stadtteil Neckarelz.

- Für den Stadtteil Diedesheim ist eine bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl vorgesehen, welche als Maßnahme zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und damit zur Sicherung der stadtteilbezogenen Nahversorgung einzuordnen ist. Für die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort „Oberer Herrenweg“ wurde im Jahr 2015 von der CIMA eine vorhabenbezogene Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel 6.1.3 dargestellt.

Mosbach-Waldstadt

In Mosbach-Waldstadt liegt eine stadtteilbezogene Nahversorgungslage vor, welche die Ladenzeile am Standort „Konrad-Adenauer-Straße“ umfasst.

Abb. 42 Abgrenzung Nahversorgungslage Mosbach-Waldstadt



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

CIMA-Bewertung

- Der E aktiv Markt (inkl. Bäckereibetrieb) in einer Ladenzeile ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 qm VK unter betriebswirtschaftlichen Aspekten als „Grenzertragsbetrieb“ einzustufen und übernimmt eine Funktion als „Nachbarschaftsversorger“ für die angrenzenden Wohngebiete. In der Ladenzeile sind weiterhin eine Apotheke sowie eine Bank und ein Frisör verortet. Das Erscheinungsbild der Ladenzeile ist in der Gesamtheit als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.
- Das erschließbare Kaufkraftpotential reicht am Standort Waldstadt nicht für einen Lebensmittelmarkt mit einer branchenüblichen Verkaufsflächengröße aus, so dass nur ein geringes Entwicklungspotential vorliegt. Sofern der Erhalt des stationären Angebotes langfristig nicht gelingt, sind ggf. mobile Nahversorgungsoptionen zu prüfen.

Sondergebiets-/Gewerbegebietslagen

Als wesentliche Sondergebiets-/Gewerbegebietslage mit nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist der Standortbereich an der Pfalzgraf-Otto-Straße u.a. mit dem Kaufland-Einkaufszentrum und dem Neckar-Odenwald-Zentrum zu nennen.

Abb. 43 Wesentliche Nahversorgungsbetriebe im Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

CIMA-Bewertung

- Der Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“ stellt neben der Innenstadt den wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Stadt Mosbach dar und verfügt über eine deutlich über die Stadtgrenzen hinausgehende Marktausstrahlung.
- Hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes im Lebensmittelbereich liegt der Schwerpunkt in der Gesamtstadt Mosbach bereits jetzt in der Pfalzgraf-Otto-Straße. In jüngerer Vergangenheit wurde der Standortbereich mit der Ansiedlung der Fa. Penny, der Fa. dm sowie der Fa. denn's Biomarkt weiter aufgewertet.
- Unter dem Aspekt einer ausgewogenen Verteilung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Gesamtstadt Mosbach bzw. in der vVG Mosbach sollte sich die Verkaufsflächenentwicklung am Standortbereich „Pfalzgraf-Otto-Straße“ in erster Linie auf bestandsorientierte Erweiterungen (z. B. bei betrieblichen Modernisierungsmaßnahmen) beschränken.

6.1.3 Einzelfallbeurteilung – Standort Lidl-Lebensmittelmarkt Mosbach-Diedesheim

Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA aus dem Jahr 2015 wurde für den Lidl-Markt am Standort „Oberer Herrenweg“ eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 850 qm VK auf ca. 1.480 qm VK geprüft. Hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit wurden unter Berücksichtigung der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Aussagen getroffen.

- Konzentrationsgebot: Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen bzw. regionalplanerischen Zielsetzungen.
- Kongruenzgebot: Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes wird sich auch nach der Erweiterung ganz überwiegend auf die Mosbacher Stadtteile Diedesheim und Neckarelz sowie die angrenzenden Gemeinden Obrigheim und Binau beschränken. Der Umsatzanteil des erweiterten Lidl-Marktes von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches von Mosbach wird deutlich unter dem Wert von 30 % liegen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes kann ausgeschlossen werden.
- Beeinträchtungsverbot: Gegenüber dem im Einheitlichen Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich werden die Umverteilungseffekte aufgrund der bestehenden Standortverteilung der Lebensmittelmärkte in der Stadt Mosbach unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Für die Stadt Mosbach selbst ist keine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes nachweisbar.
- Bezüglich der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Nachbarkommunen ist bei der angesetzten Plangröße von 1.480 qm VK für den erweiterten Lidl-Markt speziell für die Gemeinde Obrigheim eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 17 % anzunehmen. Zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung empfohlen. Bei einer Dimensionierung von 1.250 qm VK sind durch den Lidl-Markt in Mosbach-Diedesheim keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Umlandkommunen (speziell für Obrigheim) zu erwarten.
- Integrationsgebot: Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV kann der Standort, bezogen auf die Gesamtstadt Mosbach, als städtebaulich integriert eingestuft werden. Bei der Beurteilung des Integrationsgebotes ist letztendlich keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben.

Fazit

Eine Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes am Standort „Oberer Herrenweg“ kann in der Gesamtheit sowohl unter nahversorgungsbezogenen als auch unter städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien als positiv bewertet werden.

Um die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Obrigheim zu vermeiden, wurde von der CIMA eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 1.480 qm VK auf eine raumordnerisch verträgliche Größenordnung von 1.250 qm VK empfohlen.

6.2 Gemeinde Obrigheim

6.2.1 Branchenkonzept

Bezogen auf die branchenbezogenen Entwicklungspotentiale können für die Gesamtgemeinde Obrigheim folgende Aussagen getroffen werden:

- Der Lebensmittelmarkt der Fa. Penny an einem unter handelsbezogenen Kriterien nicht idealen Standort weist mit ca. 700 qm VK eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächen-größe auf, so dass im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Nahversorgung ein Handlungsbedarf vorliegt.
- Bei einer Einzelhandelszentralität im **Lebensmittelbereich** von ca. 34 % ist für eine Ge-meinde der Größenordnung von Obrigheim noch eine deutliche Steigerung der Kaufkraft-bindung möglich. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential im Sortiment Lebensmittel be-läuft sich ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb auf einen Korridor von 400 – 850 qm.
- Im **restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt eine Einzelhandelszentralität von 24 % vor, so dass auch bei diesen Sortimenten eine Steigerung der Einzelhandelszentralität möglich ist. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich auf 150 – 300 qm.
- Im Bereich **Drogerie-/Parfümeriewaren** ist in der Gemeinde Obrigheim nach dem Wegfall des Schlecker-Marktes kein spezialisierter Anbieter ansässig. Aufgrund des begrenzten Kaufkraftpotentials und der hohen Wettbewerbsintensität im Mittelzentrum Mosbach bzw. im Kleinzentrum Aglasterhausen ist allerdings nur ein begrenztes Entwicklungspotential für ei-nen Drogeriefachmarkt (bezogen auf die Eigenversorgung der Gemeinde Obrigheim) mit ei-ner branchenüblichen Verkaufsflächengröße vorhanden. Der rechnerische Zusatzbedarf in diesem Bereich kann über das branchenübliche Non-Food Sortiment in einem Lebensmit-telvollsortimenter abgedeckt werden.
- In der Gemeinde Obrigheim ist derzeit eine **Apotheke** ansässig. Durch die hohe Wettbe-werbsintensität im angrenzenden Mittelzentrum Mosbach (inkl. dem hohen Besatz an Arzt-praxen) ist kein ausreichendes Entwicklungspotential für einen weiteren Standort in der Gemeinde Obrigheim gegeben.
- Im Segment **Schnittblumen/Floristik** hat in jüngerer Vergangenheit der einzige Betrieb für Schnittblumen geschlossen. Eine Schließung der entstandenen Sortimentslücke durch einen „Nachfolgebetrieb“ in diesem Segment ist unter dem Aspekt der Schaffung eines ausgewo-

genen Branchenmix im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Gemeinde Obrigheim zu begrüssen.

- Das Sortiment **Zeitungen/Zeitschriften** besitzt eher einen angebotsergänzenden Charakter und ist ggf. als Sortimentserweiterung bei den Bestandsbetrieben denkbar.

6.2.2 Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde Obrigheim

Der **Ortskern** als zentraler Versorgungsbereich (im Sinne eines Nahversorgungsbereiches) der Gemeinde Obrigheim kann unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstruktur entlang der Hauptstraße in westlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich Kirstetter Straße und in östlicher Richtung bis einschließlich des Kreuzungsbereichs Haupt-, Hochhäuser- und Friedhofstraße abgegrenzt werden (Abgrenzung vgl. Abb. 44).

Für den Einzelhandel im Ortskern der Gemeinde Obrigheim ist die Ladenzeile in der Hauptstraße prägend, welche einen „in die Jahre gekommenen“ Eindruck macht und über einige Leerstände verfügt. Durch die rückversetzte Lage und die nicht optimale Einsehbarkeit der Schaufenster liegt hier ein städtebaulicher Missstand vor.

Weiterhin ist auf die begrenzten Platzverhältnisse innerhalb des Ortskerns hinzuweisen. Die Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Ladenflächen, welche den gestiegenen Flächenansprüchen des Einzelhandels gerecht werden, sind räumlich stark begrenzt. Es liegen keine Potentialflächen innerhalb des Ortskerns vor.

CIMA-Bewertung

- Für den Ortskern der Gemeinde Obrigheim steht die Stabilisierung bzw. Stärkung der vorhandenen gewerblichen Strukturen und die Wiederbelebung bzw. Umnutzung der derzeit leerstehenden Einzelhandelsimmobilien im Vordergrund.
- Für die Aufwertung der Nahversorgungssituation durch einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde Obrigheim ist die Belegung eines Alternativstandortes in der Hauptstraße am westlichen Ortseingang geplant.

6.2.3 Einzelfallbeurteilung – Standort „Hauptstraße“ Obrigheim

Für den Standort an der „Hauptstraße“ erfolgte im Februar 2016 sowie im August 2016 eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durch die CIMA.

Die ursprüngliche Planung, welche neben einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.500 qm die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 750 qm VK) vorsah (Gutachten vom Februar 2016), wurde verworfen, da durch die Nutzung Drogeriemarkt

eine Verletzung des sog. Kongruenzgebotes vorliegt und das Vorhaben damit nicht in Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben steht.

Abb. 44 Abgrenzung Ortskern Obrigheim und Lage Planstandort „Hauptstraße“ mit 500m Radius



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

In der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Gutachten vom August 2016) wurden folgende Aussagen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens getroffen:

- **Konzentrationsgebot:** Der Gemeinde Obrigheim ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dies zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotssituation kann für die Gemeinde Obrigheim ein „Handlungsdruck“ zur langfristigen Sicherung bzw. Aufwertung des Lebensmittel- bzw. Grundversorgungsangebotes konstatiert werden. Die Ansiedlung eines „großflächigen“ Lebensmittelmarktes kann damit als Maßnahme zur langfristigen und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Obrigheim eingestuft werden.
- **Kongruenzgebot:** Für den Lebensmittelmarkt (Plangröße 1.500 qm VK) kann bis zu einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.300 qm von einem Umsatzanteil von unter 30 % durch

Kunden von außerhalb der Gemeinde Obrigheim und somit von der Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden. Bei einer Verkaufsflächengröße von über 1.300 qm ist von einer Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen.

- Beeinträchtungsverbot: Innerhalb des Verkaufsflächenkorridors von 1.200 qm VK bis 1.300 qm VK bewegen sich die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten zwischen 6 % bis 8 %, so dass für diese Verkaufsflächengröße das Beeinträchtungsverbot noch eingehalten wird. Die Umverteilungseffekte werden vorrangig gegenüber dem Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Penny außerhalb des Ortskerns wirksam. Die Betriebe innerhalb des Ortskerns (vorrangig Lebensmittelhandwerk) verfügen nur bedingt über eine vergleichbare Zielgruppenansprache, so dass geringere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind.
- Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Obrigheim zu erwarten, welche aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation im Mittelzentrum Mosbach sowie im Kleinzentrum Aglasterhausen allerdings auf einem niedrigen Niveau liegen werden. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist bei einer Größenordnung bis zu 1.300 qm VK nicht von einer Verletzung des Beeinträchtungsverbotes auszugehen.
- Integrationsgebot: Unter Berücksichtigung der im Osten und Norden angrenzenden Wohnbebauung ist der Planstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Zudem liegt mit einer Bushaltestelle ein ÖPNV-Anschluss vor. Dem Integrationsgebot wird mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Schwerpunkt auf der Grund- bzw. Nahversorgung in räumlicher Nähe zu den Wohngebietsschwerpunkten in der Gemeinde Obrigheim somit entsprochen.

Fazit

Für den Standort „Hauptstraße“ in der Gemeinde Obrigheim kann in der Gesamtbetrachtung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung bis zu 1.300 qm VK als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

6.3 Gemeinde Neckarzimmern

6.3.1 Branchenkonzept

Bezogen auf die branchenbezogenen Entwicklungspotentiale können für die Gemeinde Neckarzimmern folgende Aussagen getroffen werden:

- Im Bereich **Lebensmittel** sind zwei Bäckereibetriebe (z.T. mit ergänzendem Lebensmittelangebot), ein Getränkemarkt sowie ein Weingut (Spezialnutzung) ansässig. Unter Berücksichtigung der Gemeindegröße mit ca. 1.530 Einwohnern ist das Entwicklungspotential für einen Lebensmittelmarkt mit einer mittlerweile marktüblichen Mindestverkaufsflächengröße von 800 qm begrenzt. Ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde Neckarzimmern, welche aufgrund der Lage an der B 27 durchaus möglich wären, ist ein ausreichendes Kaufkraftpotential (nur bezogen auf die Eigenversorgung der Gemeinde) nicht vorhanden.
- Das Segment **Drogerie-/Parfümeriewaren** wird in der Gemeinde Neckarzimmern nicht angeboten. Ein Entwicklungspotential für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt ist allerdings unter Berücksichtigung der Gemeindegröße und der hohen Wettbewerbsintensität in der Stadt Mosbach nicht vorhanden.
- In der Gemeinde Neckarzimmern ist derzeit keine **Apotheke** ansässig. In der Regel ist für die Bedarfsdeckung pro 3.000 – 4.000 Einwohner eine Apotheke anzusetzen. Das Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotential in der Gemeinde Neckarzimmern ist für einen Apothekenstandort als nicht ausreichend zu bewerten.
- Im Segment **Schnittblumen/Floristik** ist ein Floristikfachgeschäft in der Gemeinde ansässig. Ein Handlungsdruck ist nicht gegeben.
- Das Sortiment **Zeitungen/Zeitschriften** besitzt eher einen angebotsergänzenden Charakter und ist ggf. als Sortimentserweiterung bei den Bestandsbetrieben denkbar.

6.3.2 Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslage in der Gemeinde Neckarzimmern

In der Gemeinde Neckarzimmern ist im kurzfristigen Bedarfsbereich nur eine rudimentäre Ausstattung vorhanden. Aufgrund der Verteilung der Handelsstandorte kann kein zentraler Versorgungsbereich (im Sinne eines Nahversorgungsbereiches) abgegrenzt werden.

CIMA-Bewertung

- Die Gemeinde Neckarzimmern ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum Mosbach als „Grenzfall“ für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer branchenüblichen Verkaufsflächengröße von ca. 800 qm einzustufen. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential von 150 bis 250 qm VK ist ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit als nicht ausreichend zu bewerten.
- Aufgrund der Lage der Gemeinde Neckarzimmern an der stark frequentierten B 27 könnte ein Lebensmittelmarkt zwar erhebliche Umsatzanteile durch Kunden von außerhalb des Gemeindegebietes an sich binden. Dies würde allerdings weit über die regionalplanerisch definierte Versorgungsaufgabe der Eigenversorgung hinausgehen und eindeutig gegen die Einhaltung des Kongruenzgebotes als ein wesentliches raumordnerisches Prüfkriterium verstoßen.
- Im Dezember 2013 wurde durch die GMA eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauGB für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.280 qm an der B 27 in der Gemeinde Neckarzimmern durchgeführt. Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung der GMA kommt ebenfalls zu der Aussage, dass das Kongruenzgebot durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Neckarzimmern nicht eingehalten wird.
- Die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Neckarzimmern besitzt die höchste Priorität. Der Schwerpunkt sollte dabei auf dem langfristigen Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe liegen, welche bis auf die Bäckerei Englert einen zumindest vom äußeren Erscheinungsbild „in die Jahre“ gekommenen Eindruck vermitteln.
- Unabhängig von den ökonomischen Restriktionen, welche sich durch das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftpotential der Gemeinde Neckarzimmern ergeben, würde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Größe bis zu 800 qm VK perspektivisch zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Neckarzimmern beitragen.

6.4 Gemeinde Elztal

6.4.1 Branchenkonzept

Bezogen auf die branchenbezogenen Entwicklungspotentiale können für die Gesamtgemeinde Elztal folgende Aussagen getroffen werden:

- Bei einer Handelszentralität im Sortiment **Lebensmittel** von ca. 45 % ist für eine Gemeinde der Größenordnung von Elztal noch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung möglich. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential im Sortiment Lebensmittel beläuft sich für die Gesamtgemeinde Elztal auf 350 qm– 550 qm (ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb).
- Im **restlichen kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt eine Einzelhandelszentralität von 23 % vor, so dass auch in diesen Sortimenten eine Steigerung der Kaufkraftbindung realistisch ist. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich auf 50 qm – 200 qm.
- Das Sortiment **Drogerie-/Parfümeriewaren** wird in der Gemeinde Elztal nur als Randsortiment in dem Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka „nah und gut“ angeboten wird. Aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität im Mittelzentrum Mosbach ist allerdings nur ein begrenztes Entwicklungspotential für einen Drogeriefachmarkt (bezogen auf die Eigenversorgung der Gemeinde Elztal) mit einer branchenüblichen Verkaufsflächengröße vorhanden. Der rechnerische Zusatzbedarf in diesem Bereich kann über das branchenübliche Non-Food Sortiment in einem Lebensmittelvollsortimenter abgedeckt werden.
- In der Gesamtgemeinde Elztal ist derzeit eine **Apotheke** ansässig. Durch die hohe Wettbewerbsintensität im angrenzenden Mittelzentrum Mosbach (inkl. dem hohen Besatz an Arztpraxen) ist das Entwicklungspotential für einen weiteren Standort in der Gemeinde Elztal als sehr begrenzt einzustufen.
- Im Segment **Schnittblumen/Floristik** liegt mit einem Blumenladen im Ortsteil Auerbach und einer Gärtnerei im Ortsteil Dallau eine überdurchschnittliche Angebotssituation vor, so dass kein zusätzliches Entwicklungspotential vorliegt.
- Die Angebotssituation im Sortiment **Zeitungen/Zeitschriften** ist in der Gemeinde Elztal als angemessen zu bewerten. Ein Handlungsbedarf besteht nicht.

6.4.2 Abgrenzung und Bewertung der Nahversorgungslagen in der Gemeinde Elztal

In der Gemeinde Elztal ist auf die disperse Siedlungsstruktur mit fünf Ortsteilen hinzuweisen. Hinsichtlich der gegenwärtigen Einzelhandelsstruktur sind insbesondere die Ortsteile Dallau und Auerbach hervorzuheben.

- Der Ortskern im **Ortsteil Dallau** umfasst die Dorfstraße in westlicher Ausdehnung sowie die Katzentaler Straße bis zum Kreuzungsbereich Große Kappel in östlicher Richtung. In südlicher Ausdehnung erstreckt sich der Ortskern entlang der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich mit dem Neuwiesenweg (Abgrenzung vgl. Abb. 45). Geprägt wird dieser Bereich durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) sowie durch einige Fachgeschäfte des langfristigen Bedarfs. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen im Ortskern durch gastronomische Angebote sowie durch Verwaltungs- und Kultureinrichtungen. Die Betriebe im Ortskern übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Dallau.
- Im **Ortsteil Auerbach** kann mangels Masse kein zentraler Versorgungsbereich (im Sinne eines Nahversorgungsbereiches) abgegrenzt werden. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil Auerbach liegt bei der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Die bestehenden Versorgungsstrukturen (u.a. Edeka Schenkebäcker, Metzgerei) übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil.

CIMA-Bewertung

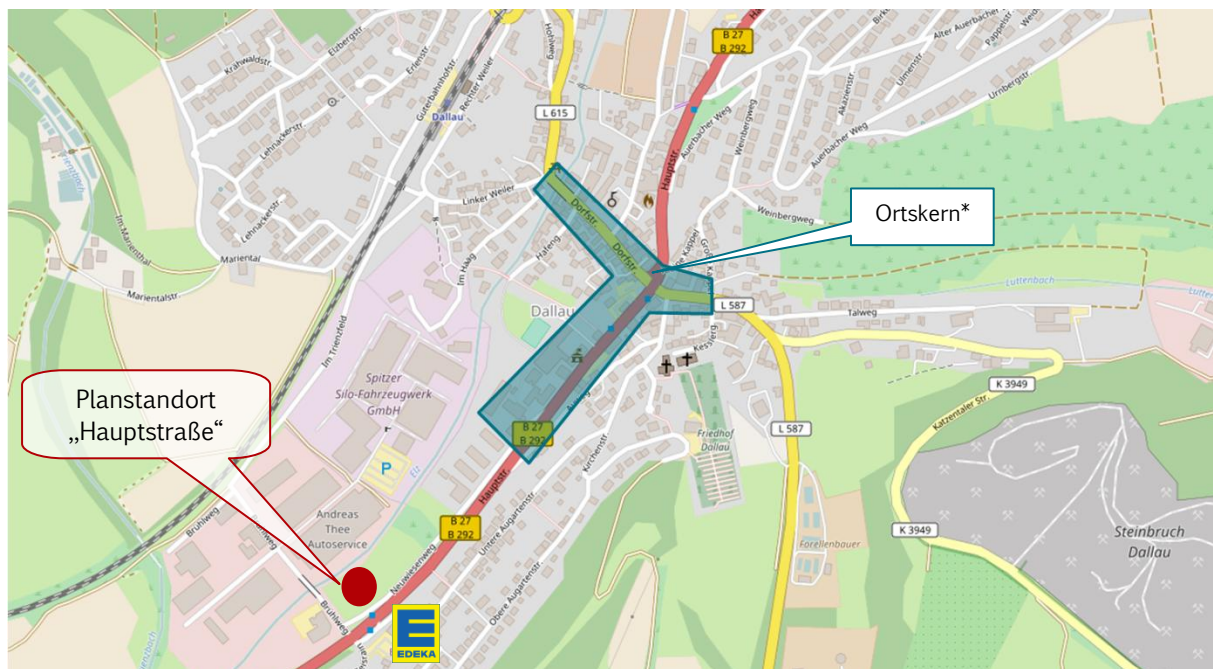
- Durch die kleinteiligen Strukturen und die begrenzten Flächenreserven innerhalb der Ortskerne sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe durch Verkaufsflächenerweiterungen stark begrenzt.
- Für die Aufwertung der Grundversorgungssituation durch einen Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde Elztal ist daher ein Alternativstandort in der „Hauptstraße“ im Ortsteil Dallau außerhalb des Ortskerns zu beurteilen, für den konkrete Planungen vorliegen.

6.4.3 Einzelfallbeurteilung – Standort „Hauptstraße“ Elztal-Dallau (Erstbewertung)

Vor dem Hintergrund bestehender Planungen zur Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes im Ortsteil Dallau auf eine Verkaufsfläche von 1.500 qm (Plangröße) ist die Standortalternative an der „Hauptstraße“ gegenüber dem Bestandsstandort zu prüfen. Da für die Gemeinde Elztal noch keine vorhabenbezogene Markt- und Auswirkungsanalyse durchgeführt wurde, erfolgt an dieser Stelle eine ausführlichere Beurteilung der Planung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenommene **Erstbewertung** keinen Ersatz für eine ggf. erforderliche vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.

Abb. 45 Abgrenzung Ortskern Dallau und Mikrostandort „Hauptstraße“ in der Gemeinde Elztal



Quelle: OpenStreetMap, Bearbeitung: CIMA 2017, *Abgrenzung nach Einschätzung CIMA

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Elztal ist eine Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes (Bestand ca. 550 qm VK) an der Hauptstraße im Ortsteil Dallau in das Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 vorgesehen. Im Zuge der Verlagerung des Bestandsmarktes der Fa. Edeka ist eine Erweiterung auf 1.500 qm VK (Plangröße) vorgesehen.

In einer Erstbewertung der Planung können folgende Aussagen getroffen werden:

- Sowohl der bestehende wie auch der künftige Standort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf das Gesamtgebiet der Gemeinde Elztal mit ihren insgesamt fünf Ortsteilen.
- Mit der vorgesehenen Verlagerung des Edeka-Marktes ergibt sich zwar standortbezogen keine grundlegende Veränderung der gegenwärtigen Situation. Allerdings ist nach der Erweiterung von einem deutlich attraktiveren Marktauftritt und einer entsprechend höheren Marktausstrahlung auszugehen.
- Für die **Gesamtgemeinde Elztal** wurde ein Verkaufsflächenpotential von ca. 750 qm VK für den kurzfristigen Bedarf insgesamt (Lebensmittel inkl. Drogeriewaren, etc.) als **oberer** Prognosewert ermittelt. In der Verkaufsflächenbilanz ergibt sich zzgl. der Verkaufsfläche von 550 qm für den bestehenden Edeka-Markt (unter der Annahme, dass dieser Markt nach der Standortverlagerung als Verkaufsfläche ersatzlos entfallen würde), eine Verkaufsflächenengröße von ca. 1.300 qm, welche vorrangig durch die Eigenversorgung und ohne nen-

nenswerten Verdrängungswettbewerb innerhalb der Gemeinde Elztal begründbar ist. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential würde in diesem Fall innerhalb der Gesamtgemeinde vollständig auf den Ortsteil Dallau entfallen.

Die Einordnung und Erstbewertung der Plangröße von 1.500 qm für den verlagerten Edeka-Markt erfolgt auf Basis der relevanten raumordnerischen Prüfkriterien. Die Prüfung erfolgt dabei in verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen, um zu zeigen, bis zu welcher Verkaufsflächengröße von einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist.

- Umsatzprognose: Die Modellrechnung wird für die verschiedenen Flächenvarianten und den daraus resultierenden Planumsatzleistungen unter Zugrundelegung einer branchenüblichen Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) für Lebensmittelmärkte in Höhe von ca. 4.500,- € pro qm VK durchgeführt. Auf den Nonfood-Bereich (inkl. Nonfood I wie Drogeriewaren) entfallen durchschnittlich etwa ca. 20 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionswaren).

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird unabhängig von der Verkaufsflächengröße von einer gleichbleibenden Flächenleistung von ca. 4.500,- €/ qm VK ausgegangen. Insofern wird bei diesem Ansatz ein „worst case“ Ansatz zugrunde gelegt, da i.d.R. mit steigender Verkaufsfläche nicht von einem proportional ansteigenden Umsatz auszugehen ist.

Bei einem Korridor der Verkaufsflächengröße von 1.000 qm VK bis zu 1.500 qm VK (Plangröße) belaufen sich die rechnerischen Prognose-Umsätze für den geplanten Lebensmittelmarkt auf insgesamt 4,50 Mio. € bis 6,75 Mio. € bzw. im Food-Bereich auf 3,60 bis 5,40 Mio. € (vgl. Tab. 20).

Tab. 20 Rechnerische Umsatzleistungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Mio. € (Prognosevarianten)

Verkaufsfläche (in qm)	Prognose-Umsatz in Mio. €		
	Umsatz (Food)	Umsatz (Nonfood)	Umsatz (gesamt)
1.000	3,60	0,90	4,50
1.100	3,96	0,99	4,95
1.200	4,32	1,08	5,40
1.300	4,68	1,17	5,85
1.400	5,04	1,26	6,30
1.500	5,40	1,35	6,75

Quelle: CIMA-Berechnungen

- Konzentrationsgebot: Der Gemeinde Elztal ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dies zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich ist. Bei einer Beurteilung des Konzentrationsgebotes sind für die Gemeinde Elztal folgende Aspekte zu beachten:
 - Die Kaufkraftbindung in der Gemeinde Elztal beläuft sich beim kurzfristigen Bedarf aktuell auf ca. 38 % und ist als ausbaufähig einzustufen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich kann die Gemeinde Elztal die regionalplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion (Eigenversorgung) damit nur bedingt wahrnehmen. Für die Gemeinde Elztal kann damit insgesamt ein „Handlungsdruck“ zur Aufwertung des Lebensmittel- bzw. Grundversorgungsangebotes konstatiert werden.
 - Der bestehende Edeka-Markt im Ortsteil Dallau stellt mit ca. 550 qm VK derzeit den einzigen „größeren“ Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde Elztal dar, wobei diese Verkaufsflächengröße bei Berücksichtigung der Flächenentwicklung der Lebensmittelmärkte mittlerweile bereits eher als „Kleinfläche“ eingestuft werden kann. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka ist ein langfristig wettbewerbsfähiger Marktauftritt des einzigen Lebensmittelsupermarktes in der Gesamtgemeinde Elztal verbunden, welcher zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion in der Gemeinde Elztal beiträgt.
- Kongruenzgebot: Für den geplanten Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Elztal ist ein Marktanteil von 28 % im Lebensmittelbereich aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur (einziger Lebensmittelmarkt in der Gemeinde) als realistisch zu bewerten. Dieser Marktanteil entspricht in etwa dem bundesweiten Marktanteil des Betriebstyps Supermarkt.

Bei einem Marktanteil von 28 % und einem Kaufkraftpotential von ca. 12,9 Mio. € (nur Food) in der Gemeinde Elztal beträgt der Umsatzanteil, der durch den geplanten Lebensmittelmarkt durch Kunden aus der Gemeinde Elztal selbst erzielt wird, ca. 3,6 Mio. €.

Der Umsatzanteil, der zum Erreichen des Prognoseumsatzes durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal erzielt werden muss, liegt für die verschiedenen Prognosevarianten zwischen 0 % und 33,1 % (vgl. Tab. 21).

Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.400 qm VK kann von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden. Bei einer Verkaufsflächengröße von 1.500 qm (Plangröße) würde der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Elztal leicht

über der 30 %-Marke liegen, ab der von einer Verletzung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden kann.

Tab. 21 Umsatzanteile des geplanten Lebensmittelmarktes (nach Prognosevarianten) zur Erreichung der rechnerischen Umsatzleistungen

Prognosevariante	Prognoseumsatz (Food) in Mio. €	Umsatzanteile (in Mio. €)		
		Gemeinde Elztal in Mio. €	außerhalb der Gemeinde Elztal	
			in Mio. €	in %
1.000 qm VK	3,60	3,60	0,00	0,0 %
1.100 qm VK	3,96	3,60	0,36	8,8 %
1.200 qm VK	4,32	3,60	0,72	16,4 %
1.300 qm VK	4,68	3,60	1,08	22,8 %
1.400 qm VK	5,04	3,60	1,44	28,3 %
1.500 qm VK	5,40	3,60	1,80	33,1 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich

- **Beeinträchtigungsverbot:** Im Rahmen der Erstbewertung des Vorhabens (kein Ersatz für ausführliche Markt- und Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO) wird eine qualitative Einschätzung der möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Einkaufslagen in der Gemeinde Elztal bzw. in den umliegenden Kommunen vorgenommen.

Für die Einzelhandelslagen in der Gemeinde Elztal selbst können bei der gegenwärtigen Angebotssituation (der Edeka-Markt in Dallau stellt aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gesamtgemeinde dar) die Umsatzeffekte auf die Bestandsbetriebe als relativ gering eingestuft werden. Der Großteil des Zusatzumsatzes, welcher durch den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt generiert wird, resultiert aus einer verstärkten Kaufkraftbindung in Elztal selbst bzw. durch einen erhöhten Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde Elztal.

Allerdings ist auf die „indirekten“ Auswirkungen für die künftige Handelsentwicklung in der Gemeinde Elztal hinzuweisen. Mit dem verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt wird letztendlich das gesamte Entwicklungspotential im Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Dallau realisiert. Die Entwicklungsmöglichkeiten in den weiteren Ortsteilen (z.B. Ortsteil Auerbach) werden damit zwangsläufig eingeschränkt. Auf die Problematik zur Etablierung wirtschaftlich tragfähiger Lebensmittelmärkte bei Berücksichtigung der kleinteiligen Siedlungsstruktur der Gemeinde Elztal ist allerdings ausdrücklich hinzuweisen.

Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte sind in erster Linie durch eine Verminderung des Kaufkraftzuflusses in das Mittelzentrum Mosbach zu erwarten, welche aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation im Mittelzentrum Mosbach allerdings auf einem geringen Niveau liegen werden.

- **Integrationsgebot:** Sowohl der bestehende Standort wie auch der Verlagerungsstandort des Edeka-Marktes befinden sich siedlungsstrukturell an einer „Randlage“, bezogen auf die Gesamtgemeinde Elztal. Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen, wobei auf die sehr begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung in der Gesamtgemeinde Elztal hinzuweisen ist.

Fazit

Für den Standort „Hauptstraße“ in der Gemeinde Elztal kann in der Erstbewertung die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung bis zu 1.400 qm VK noch als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Bei der angestrebten Verkaufsflächengröße von 1.500 qm VK ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes zumindest als „grenzwertig“ einzustufen.

7 Wechselwirkungen durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen in der vVG Mosbach

Durch die in den vorherigen Kapiteln dargestellten Planungen hinsichtlich der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in den Gemeinden Obrigheim und Elztal sowie der Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl in Mosbach-Diedesheim werden gewisse Wechselwirkungen mit den Bestandsbetrieben innerhalb der vVG Mosbach sowie in den angrenzenden Kommunen außerhalb der vVG Mosbach hervorgerufen. Die Wechselwirkungen werden im Folgenden sowohl innerhalb der vVG Mosbach als auch mit den an die vVG Mosbach angrenzenden Kommunen dargestellt.

7.1 Wechselwirkungen innerhalb der vVG Mosbach

Bei der Bewertung der Wechselwirkungen innerhalb der vVG Mosbach sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Für die Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in Mosbach-Diedesheim wurde bereits im Jahr 2015 von der CIMA eine vorhabenbezogene Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, welche eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.250 qm nachgewiesen hat. Um die Kaufkraftzuflüsse, insbesondere aus der Gemeinde Obrigheim, auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wurde eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße (ca. 1.450 qm) empfohlen. Wechselwirkungen mit den übrigen Kommunen der vVG Mosbach sind ausgeschlossen.
- Sowohl in der Gemeinde Obrigheim als auch in der Gemeinde Elztal liegt derzeit im kurzfristigen Bedarfsbereich ein hoher Kaufkraftabfluss, vorrangig in das Mittelzentrum Mosbach, vor. Mit der Realisierung der geplanten Lebensmittelmärkte wird künftig ein Teil der derzeit abfließenden Kaufkraft in den Kommunen gebunden und somit den Lebensmittelmärkten in der Stadt Mosbach nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Bei einer Realisierung des Planvorhabens in der Gemeinde Obrigheim ist in der Summe von einem verminderten Kaufkraftabfluss in die Stadt Mosbach in der Höhe von ca. 1,0 Mio. € auszugehen (vgl. Kap. 6.2.3. Einzelfallbeurteilung – Standort „Hauptstraße“ Obrigheim). Bei einem gesamtstädtischen Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Mosbach von ca. 91,1 Mio. € ist in einer vereinfachten Modellrechnung von einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 % auszugehen, so dass negative städtebauliche Auswirkungen

gen in der Stadt Mosbach bzw. standortgefährdende Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe durch das Planvorhaben in der Gemeinde Obrigheim ausgeschlossen sind.

- Die Umsatzumverteilungen wirken vorrangig gegenüber den Bestandsbetrieben (u.a. Fa. Lidl, Fa. Kaufland, Fa. Rewe) in den an die Gemeinde Obrigheim angrenzenden Stadtteilen Mosbach-Diedesheim und Mosbach-Neckarelz.
- Für die Gemeinde Elztal kann durch eine Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsangebotes durch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter von einer Steigerung der Kaufkraftbindung von 10 % bis maximal 20 % (vgl. Tab. 17 und 18) ausgegangen werden, welches einem Umsatz von 1,3 bis 2,6 Mio. € entspricht. Ein Teil dieses Umsatzes wird sich auch gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Mosbach umverteilen, wobei die Umverteilungseffekte vorrangig gegenüber den Betrieben im nördlichen Stadtgebiet bzw. der Kernstadt wirken.
- In der vereinfachten Annahme, dass sich der umverteilungsrelevante Umsatz gänzlich gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Mosbach umverteilt, ergibt sich bei einer gesamtstädtischen Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 91,1 Mio. € eine rechnerische Umverteilungsquote von 2 - 3 %. An dieser Stelle ist auf nochmals auf die vereinfachte Modellrechnung hinzuweisen, die Umsatzumverteilungen gegenüber den sonstigen angrenzenden Kommunen nicht berücksichtigt und im Hinblick auf die Stadt Mosbach ein „Worst-Case-Szenario“ darstellt, so dass die tatsächlichen Umverteilungseffekte gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Mosbach weiter zu relativieren sind.
- In der Gesamtbetrachtung liegt somit in einem Worst-Case-Ansatz ein um maximal 3,6 Mio. € verringerter Kaufkraftzufluss in die Stadt Mosbach vor, welches einer rechnerischen Umsatzumverteilungsquote von 3 – 4 % entspricht. Unter Berücksichtigung der Leistungsstärke der Betriebe in der Stadt Mosbach bzw. der ausgesprochen hohen Einzelhandelszentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich von 170 % sowie der vorgesehenen Größenordnung der Planvorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Mosbach nicht zu erwarten.

7.2 Wechselwirkungen außerhalb der vVG Mosbach

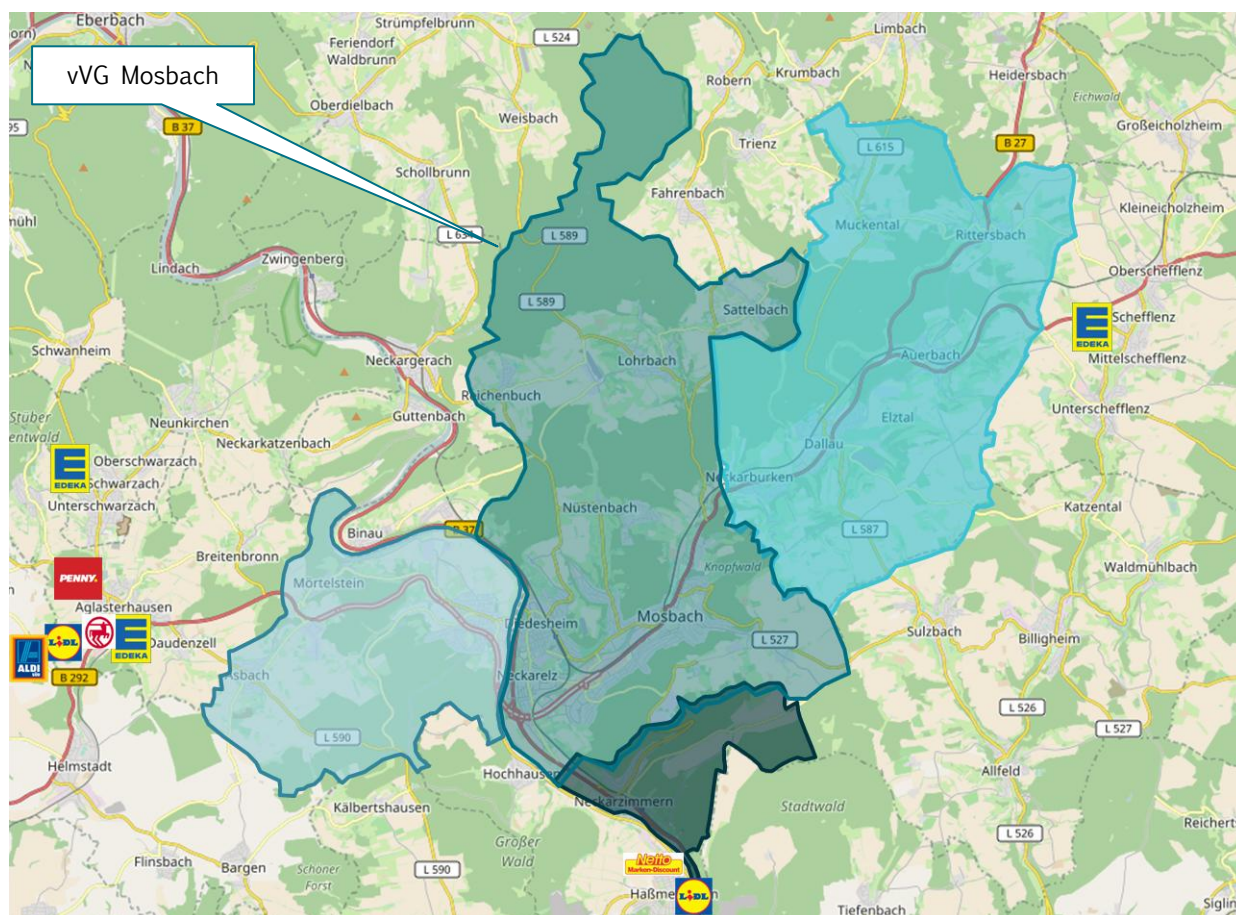
Neben den Wechselwirkungen innerhalb der vVG Mosbach werden auch die möglichen Wechselwirkungen mit den angrenzenden Kommunen dargestellt.

- In der **Gemeinde Haßmersheim** (Kleinzentrum, ca. 4.900 Einwohner) sind mit der Fa. Lidl und der Fa. Netto zwei wettbewerbsfähige Lebensmittelmärkte verortet. Weiterhin ist eine Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung in die Stadt Mosbach vorhanden. Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen in der vVG Mosbach ist nicht von einer wesentlichen Veränderung der Kaufkraftströme in der Region bzw. einer Veränderung des Einkaufsverhaltens der Wohnbevölkerung in Haßmersheim auszugehen, so dass negative Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Haßmersheim ausgeschlossen sind.
- Die **Gemeinde Aglasterhausen** (Kleinzentrum, ca. 5.000 Einwohner) verfügt mit den Lebensmittelmärkten der Fa. Edeka, der Fa. Aldi, der Fa. Lidl und der Fa. Penny sowie einem Drogeriemarkt der Fa. Rossmann, welche alle außerhalb des Ortskerns verortet sind, über ein für ein Kleinzentrum ausgesprochen ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Derzeit ist im Falle der Gemeinde Obrigheim von einem Kaufkraftabfluss in die Gemeinde Aglasterhausen auszugehen. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt in Obrigheim kann von einem „Rückholen“ der abfließenden Kaufkraft in Höhe von ca. 0,3 Mio. € (vgl. Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung, CIMA 2016) ausgegangen werden. Negative Auswirkungen auf den Ortskern bzw. auf die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Aglasterhausen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotssituation und der Höhe des umverteilungsrelevanten Umsatzes ausgeschlossen.
- In der **Gemeinde Schefflenz** (Doppel-Kleinzentrum mit Billigheim, ca. 4.200 Einwohner) wurde im Jahr 2016 mit dem Neubau des Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm das Nahversorgungsangebot deutlich aufgewertet, so dass im Falle der Realisierung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Elztal auch künftig nicht von einem Kaufkraftabfluss aus Schefflenz nach Elztal zu rechnen ist. Für den Teil der Wohnbevölkerung aus Elztal, welche derzeit an den Standort der Fa. Edeka in Schefflenz tendiert, ist künftig von einer veränderten Einkaufsorientierung auszugehen.
- Zwischen der **Gemeinde Schwarzbach** (ohne zentralörtliche Funktion, ca. 3.200 Einwohner), welche über einen Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka im Ortskern verfügt, und den Kommunen der vVG Mosbach sind nur in einem sehr geringen Umfang Einkaufsverflechtungen vorhanden. Eine Umleitung der lokalen Kaufkraftströme ist durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen in der vorgesehenen Größenordnung nicht zu erwarten. Weiterhin ist die

starke Marktposition der südlich angrenzenden Gemeinde Aglasterhausen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu berücksichtigen, welche die Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung in Schwarzach maßgeblich beeinflusst.

- In den nördlich an die Stadt Mosbach angrenzenden Gemeinden **Binau** (ca. 1.400 Einwohner) und **Neckargerach** (ca. 2.300 Einwohner) ohne zentralörtliche Funktion liegt nur ein geringes Angebot im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor. Negative Auswirkungen auf die lokale Nahversorgungssituation in Binau bzw. Neckargerach sind durch die Erweiterung des Lidl-Markts in Mosbach-Diedesheim bzw. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Obrigheim „mangels Masse“ nicht zu erwarten, da bereits gegenwärtig eine starke Einkaufsorientierung in die Stadt Mosbach vorliegt.

Abb. 46 Übersicht der wesentlichen nahversorgungsrelevanten Anbieter in den angrenzenden Kommunen der vVG Mosbach (Auswahl, schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

8 Zusammenfassung

Als wesentliche Aussagen der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach können folgende Punkte zusammengefasst werden:

- Die Stadt Mosbach als Mittelzentrum verfügt über einen sehr hohen Ausstattungsgrad im Einzelhandel, wobei dies auch für den kurzfristigen Bedarf gilt und sich in einer überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 170 % widerspiegelt.
- Demgegenüber liegen die Handelszentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich bei den übrigen Kommunen der vVG Mosbach mit Werten zwischen 21 % und 38 % auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau. Aufgrund der hohen Marktposition des Mittelzentrums Mosbach ist damit auch beim kurzfristigen Bedarf, welcher i.d.R. wohnortnah abgedeckt werden soll, ein starker Kaufkraftzufluss aus den Umlandgemeinden nach Mosbach vorhanden.
- Das Mittelzentrum Mosbach wird damit seinem Versorgungsauftrag für den Mittelbereich in vollem Umfange gerecht. Demgegenüber erfüllen die weiteren Gemeinden der vVG Mosbach, denen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, derzeit die Aufgabe der Eigenversorgung nur bedingt.
- In der Stadt Mosbach ist aufgrund der sehr ausgeprägten Angebotssituation nur noch ein geringes rechnerisches Verkaufsflächenpotential gegeben, welches in erster Linie auf bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen entfällt und im Hinblick auf die steigenden Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel zu bewerten ist.
- In der Gemeinde Neckarzimmern ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl nur ein geringes Verkaufsflächenpotential, bezogen auf die Eigenversorgung der Gemeinde, vorhanden. Unabhängig von den ökonomischen Restriktionen würde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Grenze zum großflächigen Einzelhandel (Größe bis zu 800 qm VK) perspektivisch zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Neckarzimmern beitragen.
- In der Gemeinde Obrigheim wurde ein ausreichendes Verkaufsflächenpotential für eine Aufwertung des Nahversorgungsangebotes identifiziert. Für einen Lebensmittelmarkt (Betriebstyp: Lebensmittelvollsortimenter) wurde bereits im Jahr 2016 eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durch die CIMA durchgeführt, welche eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit bis zu einer Größenordnung von ca. 1.300 qm VK nachweist.

- In der Gemeinde Elztal konnte ebenfalls ein ausreichendes rechnerisches Kaufkraftpotential für eine Aufwertung der Nahversorgungssituation identifiziert werden. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka ist eine Verlagerung mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. In einer Erstbewertung des Planvorhabens konnte eine Größenordnung von bis zu 1.400 qm VK noch als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden.
- Bei einer Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen in der vVG Mosbach werden gewisse Wechselwirkungen innerhalb der vVG Mosbach sowie mit den angrenzenden Kommunen außerhalb der vVG Mosbach hervorgerufen.
- Innerhalb der vVG Mosbach resultiert aus den vorgesehenen Planungen künftig ein geringerer Kaufkraftzufluss in das Mittelzentrum Mosbach, da in den Kommunen Obrigheim und Elztal eine erhöhte Kaufkraftbindung zu erwarten ist. In einem Worst-Case-Ansatz ergibt sich bei einem umverteilungsrelevanten Umsatz von max. 3,6 Mio. € und einem gesamtstädtischen Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Mosbach von ca. 91,1 Mio. € eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote von 3 – 4 %. Unter Berücksichtigung der Leistungsstärke der Betriebe in der Stadt Mosbach bzw. der ausgesprochen hohen Einzelhandelszentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich von 170 % sowie der vorgesehenen Größenordnung der Planvorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen in der Stadt Mosbach bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten.
- Die Wechselwirkungen mit den an die vVG Mosbach angrenzenden Kommunen sind von untergeordneter Bedeutung, da durch die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen keine grundsätzliche Umlenkung der bestehenden Kaufkraftströme in der Region zu erwarten ist. In einem gewissen Umfang ist von einem geringeren Kaufkraftabfluss in die angrenzenden Kommunen, wie z.B. Aglasterhausen auszugehen, wobei bei der bestehenden Angebotssituation keine negativen Auswirkungen auf die lokale Nahversorgungssituation zu erwarten sind.

9 Anhang

9.1 Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet diejenigen Geldmittel, die für den Konsum zur Verfügung stehen, also die Nettoeinkommen abzüglich der Kosten für Miete, Reisen und andere Konsumzwecke (Dienstleistungen etc.) sowie der Spareinlagen. Grundlage für die Kaufkraftberechnungen im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen zahlreiche statistische Materialien (z.B. Statistisches Bundesamt) sowie umfangreiche Erfahrungswerte aus CIMA-Erhebungen und -Befragungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen vor.

Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, so dass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht.

Statistisch gesehen steht jeder Person, vom Baby bis zum Greis, pro Jahr ein Betrag in Höhe von 5.828,- € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Davon entfallen gut 50 % auf Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Arzneien, Drogerieartikel, Zeitschriften, Blumen etc.), ca. 20 % auf mittelfristig nachgefragte Waren (Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren etc.) und knapp 30 % auf Ausgaben für Güter des langfristigen Bedarfs (Möbel, Hausrat, Elektrogeräte, Uhren, Optik, Fahrräder etc.).

Tab. 22 Verbrauchsausgaben in Deutschland

Bedarfsbereiche	Pro- Kopf- Ausgaben €/ EW. p.a.	Anteil in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.142	53,9 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.103	18,9 %
überwiegend langfristiger Bedarf	1.583	27,2 %
insgesamt	5.828	100,0 %

Quelle: CIMA GmbH. 2017

Die Bedarfsbereiche setzen sich aus folgenden Einzelbranchen zusammen:

▪ **Kurzfristiger Bedarf:**

Lebensmittel, Reformwaren, Apotheken, Drogerien, Parfümerien, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen

▪ **Mittelfristiger Bedarfsbereich:**

Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung, Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Sportartikel, Schuhe, Sanitätswaren, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Zoobedarf

▪ **Langfristiger Bedarfsbereich:**

Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Farben, Lacke, Tapeten, Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Musikinstrumente, Musikalien, Fahrräder, Autozubehör, Büromaschinen, Büroeinrichtung, PC, Gartenbedarf

Erhebungskriterien des bestehenden Einzelhandelsangebotes

Im Rahmen der Untersuchung wurde in den Mitgliedskommunen der vVG Mosbach im Februar 2017 eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann.

Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Branche
- Betriebstyp
- Verkaufsfläche

9.2 Begriffsdefinitionen

Einzugsgebiet

Bedeutung:

Die Größe des Einzugsgebiets eines Ortes bestimmt zu einem wesentlichen Anteil die Höhe seines bindungsfähigen Umsatzpotentials.

Berechnung und Abgrenzung:

Einflussgrößen zur Bestimmung des Einzugsgebiets sind v.a.

- die Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zu den zentralen Einkaufsorten in der Region;
- die Marktpotentiale der Gemeinden des potentiellen Einzugsgebiets;
- die Attraktivitätsgrade der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die unterschiedliche Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.
- Die Abgrenzung erfolgt i.d.R. nach Bedarfsbereichen für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bereichs. Zum Einzugsgebiet zählen alle Gemeinden, aus denen mindestens 10 % der verfügbaren Kaufkraft in den Untersuchungsort fließen. Dabei ist zu beachten, dass v.a. in Verdichtungsräumen eine unter 10 % liegende Kaufkraftbindung in €-Werten einen erheblichen Umfang erreichen kann.

Kaufkraft (nominal/ real)

Bedeutung:

Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/ Gehältern und Lebenshaltungskosten. Eine neue Untersuchung von MB Research, Nürnberg, belegt dabei deutliche Unterschiede.

Kaufkraftkennziffer (KKZ)

Bedeutung:

Die KKZ bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

Berechnung:

Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen.

Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Angenommen dieser Bundesdurchschnitt läge bei 10.226 €, so würde einem Ort mit einem Pro-

Kopf-Einkommen von 11.248 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem Ort mit € 9.203 entsprechend die KKZ 90,0.

Marktpotential

Bedeutung:

Das Marktpotential bezeichnet den Umsatzumfang eines Ortes auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnung:

Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in der BRD, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes.

Umsatzkennziffer (UKZ)

Bedeutung:

Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).

Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis:

Berechnungsbasis ist der (von MB Research jährlich geschätzte) örtliche Einzelhandelsumsatz (ohne Kfz/ Mineralöl, aber mit Einzelhandels-Nahrungsmittelhandwerk wie Bäcker/ Metzger). Wie bei der KKZ wird der ortspezifische Wert mit dem Bundesdurchschnitt verglichen und auf die Einwohnerzahl des Ortes bezogen.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

9.3 Bewährte Nahversorgungskonzepte in Baden-Württemberg

Im Folgenden werden tabellarisch einige in Baden-Württemberg bereits erfolgreich realisierte kleinflächige Nahversorgungskonzepte des stationären Einzelhandels aufgeführt, die eine Alternative zum filialisierten Lebensmittelhandel darstellen.

Tab. 23 Bewährte Nahversorgungskonzepte in Baden-Württemberg (stationärer Einzelhandel)

Konzept	Standortkriterien	Besonderheiten
IK – Ihr Kaufmann Anbieter: Okle GmbH; Frey & Kissel GmbH & Co. KG Markant – Nah & Frisch, Anbieter: Utz GmbH Co. KG, LHG GmbH & Co. KG	▪ Einwohnerzahl IK: ab 1.200 + Einzugsgebiet, Markant ab 3.000 Einwohner ▪ Verkaufsfläche: IK 100-300 qm, Markant 300-600 qm ▪ Bevorzugt bereits gewerblich geprägte Standorte ▪ Lage im Ortskern/Stadtteil ▪ Gute Erreichbarkeit ▪ Stellplätze am Standort	▪ Beide Konzepte werden von selbstständigen Kaufleuten geführt ▪ Schwerpunkt auf dem Warenbereich Frische ▪ Kundenbindung durch persönliche Atmosphäre ▪ Oft in Kombination mit weiteren Service- und Dienstleistungen
Um's Eck Anbieter: UTZ GmbH & Co. KG, LHG GmbH & Co. KG	▪ Über 1.000 Einwohner ▪ 80 – 200 qm Verkaufsfläche ▪ Kein Mitbewerber am Ort ▪ Mietkonditionen unter 2,5 % des Umsatzes ▪ Belegung von leerstehenden Flächen ▪ Zentrale Lage im Stadtteil/Ortskern	▪ Durch selbstständige Kaufleute oder als Integrationsmarkt möglich ▪ Auch als Ergänzung zum Lebensmittelhandwerk möglich ▪ 4.000 – 5.000 Artikel, vorwiegend Frischwaren, regionale Ausrichtung - einheimische Produkte
Lebensmittelhandwerk mit erweitertem Angebot Ansprechpartner für die Kommune: lokale Lebensmittelhandwerksbetriebe	▪ Identisch mit den Anforderungen der bereits genannten kleinflächigen Lebensmittelbetriebe	▪ Basis der Betriebe sind die hochwertigen Handwerksprodukte, die in der Regel mehrmals in der Woche nachgefragt werden und für Frequenz sorgen ▪ Zweites Standbein durch Sortimentserweiterung ▪ Ergänzende Dienstleistungen
Dorfläden Ansprechpartner: Betreiber der ca. 70 Dorfläden in Baden-Württemberg	▪ Hohes bürgerschaftliches Engagement nötig ▪ Starker Einbezug des Ehrenamtes ▪ Günstig zu mietendes Ladenlokal im Handlungsraum ▪ Einzugsgebiet i.d.R. nicht ausreichend für selbstständigen Kaufmann ▪ Verkaufsfläche 50-150 qm	▪ Vollsortiment, nicht selten mit Frischetheke ▪ Ca. 3.000 Artikel ▪ Ergänzende Service- und Dienstleistungen ▪ Kann als GbR ohne festes Kapital oder Mindesteinlage gegründet werden

		▪ Weitere Rechtsformen wie GmbH möglich, Kommune kann sich als Gesellschafter einbringen
Genossenschaftsläden Ansprechpartner: Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband BWGV	▪ bis zu 150 qm Verkaufsfläche ▪ basiert auf bürgerschaftlichem Engagement, Gründung einer Genossenschaft durch die Bewohner notwendig ▪ für einen wirtschaftlichen Betrieb mind. 100 Mitglieder erforderlich ▪ Mitglieder zeichnen Geschäftsanteile zwischen 50 und 200 €	▪ Vollsortiment bietet den Grundbedarf an Lebensmitteln ▪ Hoher Frischeanteil ▪ Hohe Kundenbindung, da viele Kunden gleichzeitig als Mitglied auch Eigentümer sind ▪ Förderung durch das Wirtschaftsministerium möglich
Integrationsmärkte Ansprechpartner: Bonus, CAP	▪ i. d. R. Mindestverkaufsfläche von ca. 300 qm ▪ Mind. 2.000 Einwohner im Einzugsbereich ▪ Wirtschaftlichkeit für die Privatwirtschaft nicht garantiert und somit an Standorten, die für die Privatwirtschaft nicht mehr attraktiv sind, möglich ▪ Personalkosten müssen zu einem gewissen Teil von der Agentur für Arbeit, bzw. von sozialen Trägern übernommen werden ▪ Lage im Stadtteilzentrum bzw. Ortskern	▪ Neben der Nahversorgung auch die Beschäftigung von Behinderten oder die Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen gleichberechtigte Zielsetzung ▪ Lebensmittelvollsortiment von bis zu 10.000 Artikeln

Quelle: Nahversorgung aktuell – Ein Leitfaden mit bewährten Konzepten aus Baden-Württemberg, Handelsverband Baden-Württemberg e.V.; Bearbeitung: CIMA 2017