

Mosbach

Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ in der Stadt Mosbach



Arbeitskreis Innenstadt Mosbach der IHK Rhein-Neckar
Mosbach, 27.01.2020
Dipl.-Geograph Jürgen Lein

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Haftungserklärung

CIMA Beratung + Management GmbH

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Anlass der Markt- und Auswirkungsanalyse

Anlass der Untersuchung

- Nachnutzung des Standortes ehem. Autohaus Röll durch Wohnnutzungen und einen Lebensmittelmarkt (Betreiberfirma tegut)
- Mit einer geplanten VK von 1.500 qm handelt es sich um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ nach § 11, Abs.3 BauNVO
- Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens ist auf Basis der Prüfkriterien des § 11, Abs.3 BauNVO und des Regionalplans Rhein-Neckar erforderlich
- Empfehlungen zur verträglichen Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur fließen in den Bebauungsplan ein

Entwicklung der Nahversorgung

Dynamik auf der...

Angebotsseite (Unternehmen)

- ⇒ Unternehmerischer Konzentrationsprozess
- ⇒ Räumlicher Konzentrationsprozess
- ⇒ Filialisierungsgrad
- ⇒ Betriebstypendynamik
- ⇒ Flächen- und Sortimentsentwicklung
- ⇒ Neue Vertriebsformen (Tankstellenshops)
- ⇒ Handel ohne Läden/Internet-Shopping
- ⇒ Weitere Faktoren (Mieten, Betriebsnachfolgerproblematik u.v.a.)

Nachfrageseite (Kunden)

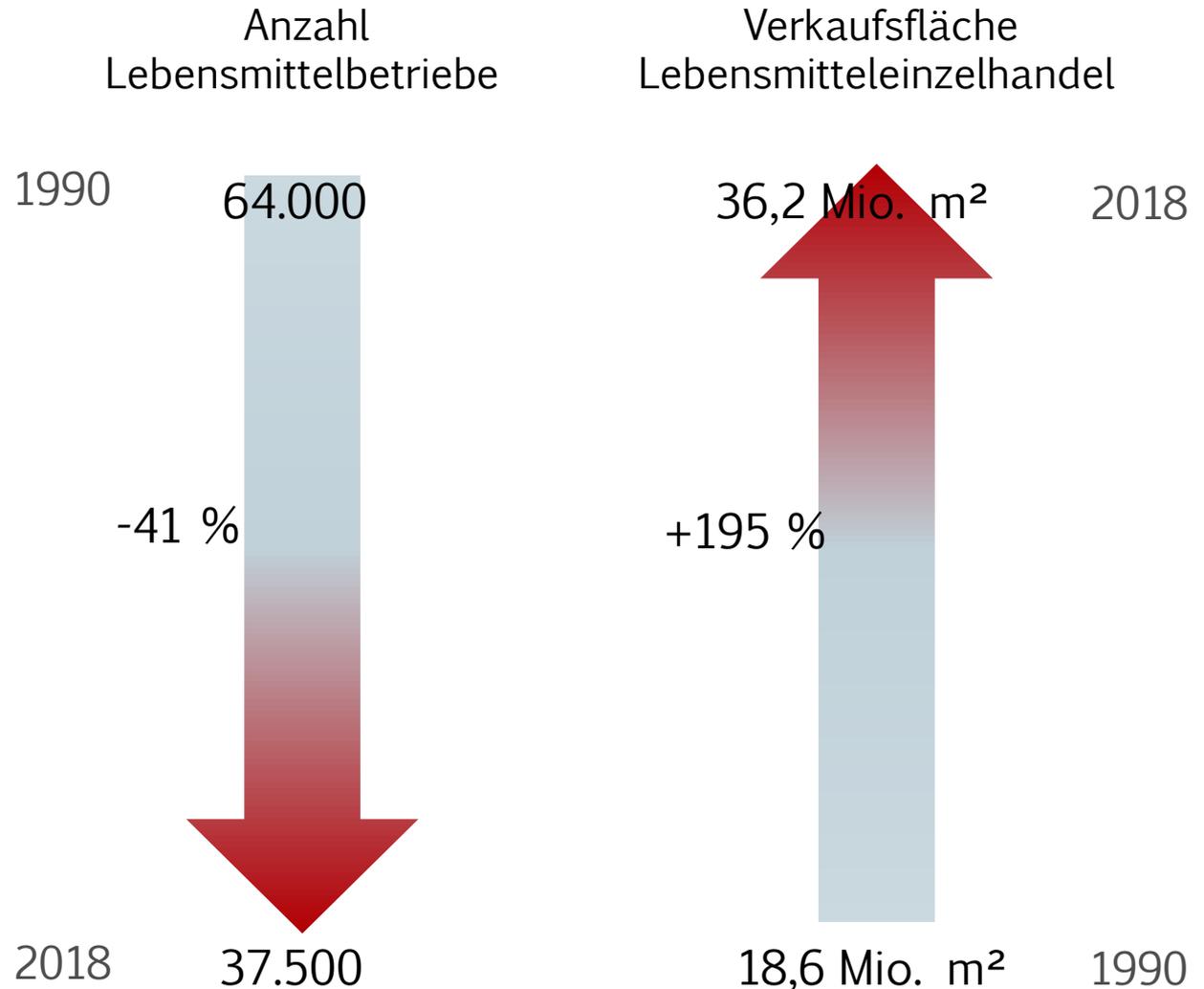
- ⇒ Veränderungen in der Alters- und Sozialstruktur
- ⇒ Kaufkraftentwicklung und Ausgabeverhalten
- ⇒ Schizophrenie der Kunden
- ⇒ Bequemlichkeit, Schnäppchenwahn, Erlebnishunger etc.

Strukturelle Umbrüche im Einzelhandel

Entwicklung nach Betriebsformen im LEH

CIMA.

- Sinkende Anzahl an Lebensmittelbetrieben in Deutschland
- Rückgang v.a. auf der Kleinfläche
- starkes Flächenwachstum, vorrangig durch filialisierten Handel



Quelle: EHI-handelsdaten.de

Strukturelle Umbrüche im Einzelhandel

Konsequenzen für die Stadt- und Gemeindeentwicklung



- Konzentration des Angebotes an attraktiven Standorten
- Überversorgung in einigen Städten, Gemeinden oder Stadtteilen (Standortentwicklung z.T. losgelöst vom eigentlichen Bedarf)
- Aufgabe nicht mehr zeitgemäßer Einzelhandelsimmobilien
- Ausdünnen der Nahversorgung



Daten zum Planvorhaben

Daten zum Planvorhaben

Stadtentwicklungsbezogene Aspekte

Positive Aspekte	Kritische Aspekte
Nachnutzung einer Gewerbebrache; kein neuer Flächenverbrauch	Lage außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereiches
Neben Einzelhandelsnutzung sind ca. 45 Wohneinheiten vorgesehen	Funktional abgesetzte Lage zur Einkaufsinnenstadt von Mosbach (Versorgungskern Altstadt)
Städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt möglich	Direkte PKW-Zufahrt von B 27 nur aus Fahrtrichtung zur Innenstadt möglich
Räumliche Nähe zur Innenstadt (keine „Grüne Wiese“)	
Übernahme einer Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnnutzungen	
Landratsamt mit Besucherfrequenz in unmittelbarer Nähe	
ÖPNV-Anbindung in 200 m Entfernung vorhanden	
Insgesamt städtebaulich integrierte Lage	

Daten zum Planvorhaben

Handelsbezogene Aspekte



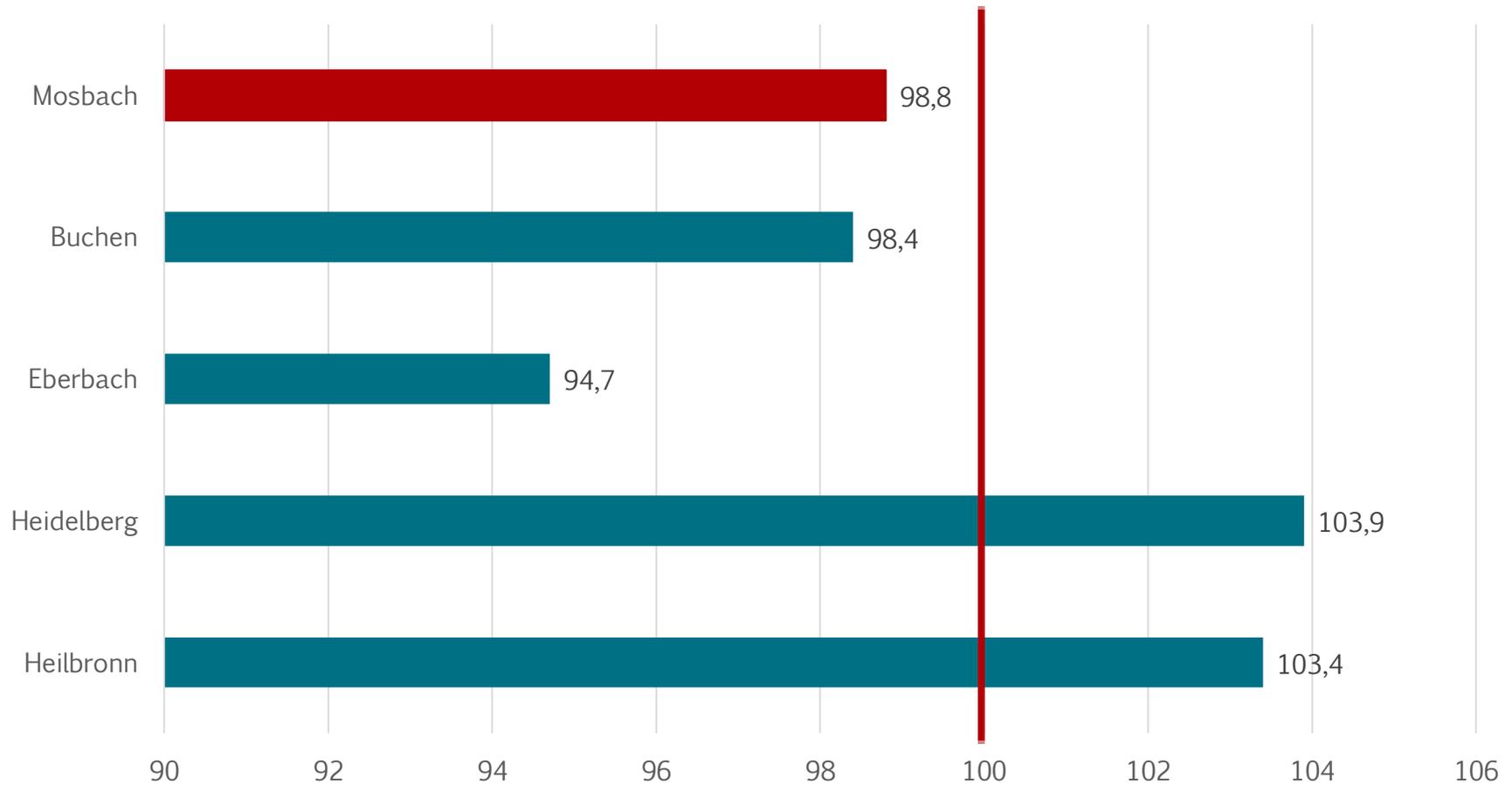
Positive Aspekte	Kritische Aspekte
Fa. tegut als „neuer“ Anbieter im Lebensmittelmarktsegment erhöht Angebotsvielfalt für die Einkaufsstadt Mosbach insgesamt	Fa. tegut ist als „neuer“ Anbieter in der Region noch wenig bekannt
Qualitativ gehobenes Angebotssegment mit hohem Anteil an Bio-Artikeln	Hohe Wettbewerbsdichte in der Stadt Mosbach selbst und zunehmender Wettbewerb in den Umlandkommunen Obrigheim und Elztal
„Offenes Verkaufsflächenpotential“ nach Schließung des innerstädtischen Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland vorhanden	Trotz Nähe zum zentralörtlichen Standortbereich Charakter als „Solitärstandort“

Markt- und Strukturdaten in der Stadt Mosbach

Marktgebiet und Kaufkraftpotential

Einzelhandelskennziffern

Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

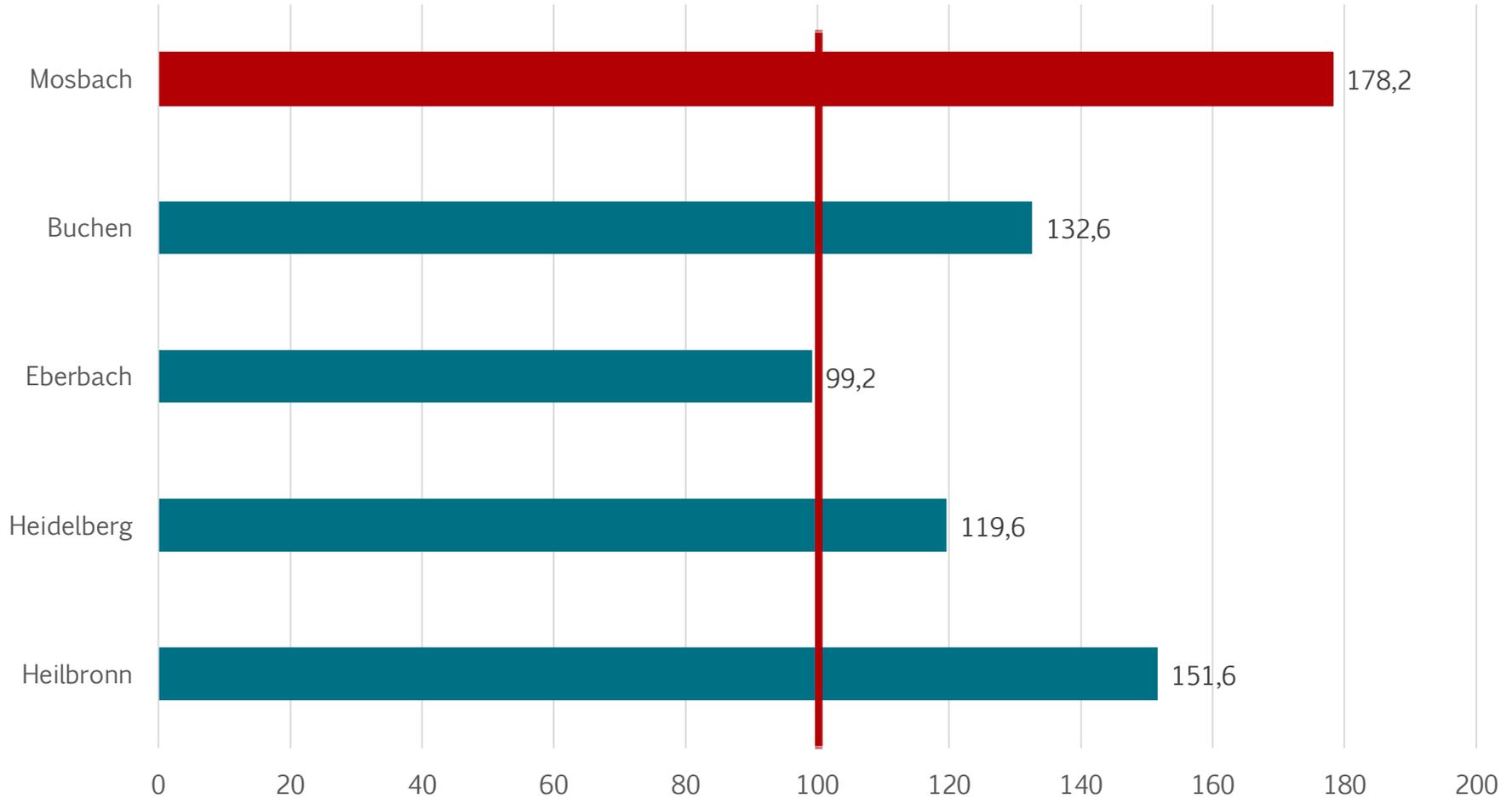


Quelle: BBE|CIMA|MB Research, 2019

Marktgebiet und Kaufkraftpotential

Einzelhandelskennziffern

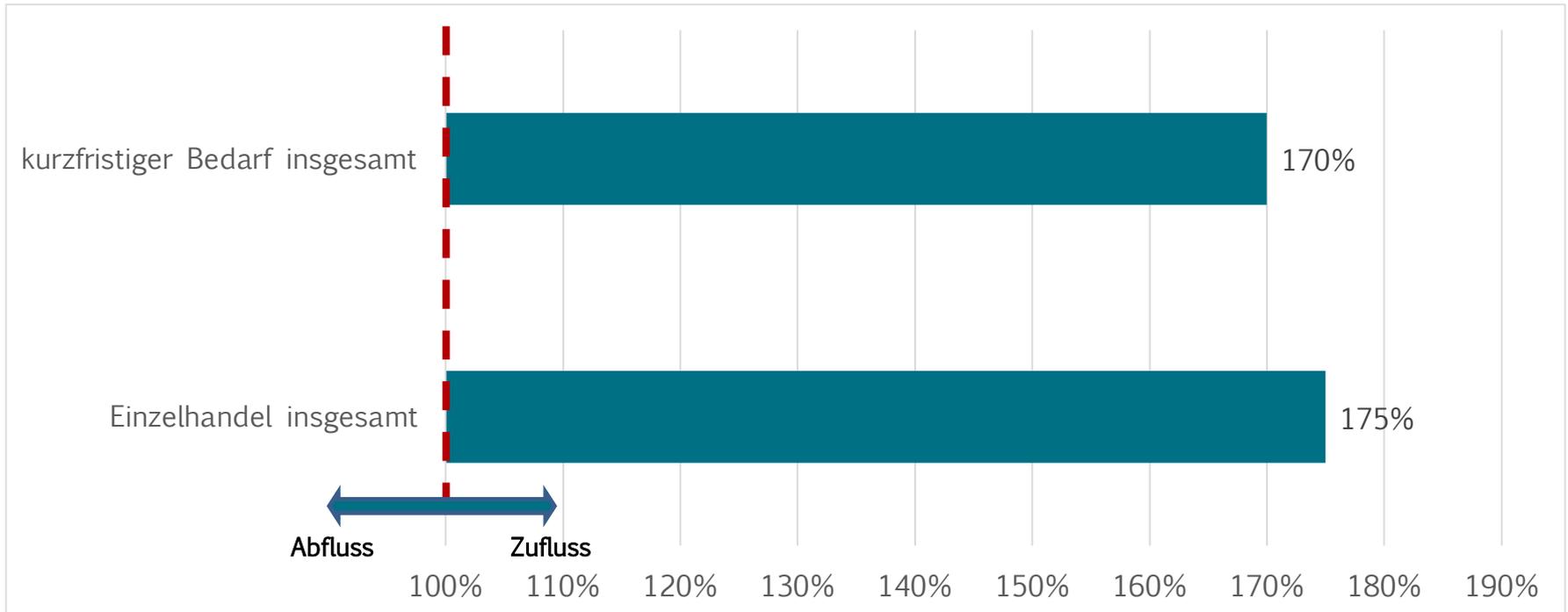
Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Sortiment/ Bedarfsbereich	Zone I	Zone II	Gesamtstadt Mosbach (Zone I-II)	Zone III	Marktgebiet gesamt (Zone I-III)
Bevölkerungspotential					
Einwohner	ca. 21.500	ca. 2.600	ca. 24.100	ca. 12.700	ca. 36.800
Kaufkraftpotential in Mio. €					
Lebensmittel (Food)	44,4	8,8	53,2	28,1	81,3
restl. kurzfristiger Bedarf*	10,4	2,1	12,5	6,5	19,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	54,8	10,9	65,7	34,6	100,3
mittel- und langfristiger Bedarf	55,6	11,0	66,6	35,1	101,7
Einzelhandel gesamt	110,4	21,8	132,3	69,7	202,0

Quelle: CIMA Berechnungen 2019; Stadt Mosbach; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

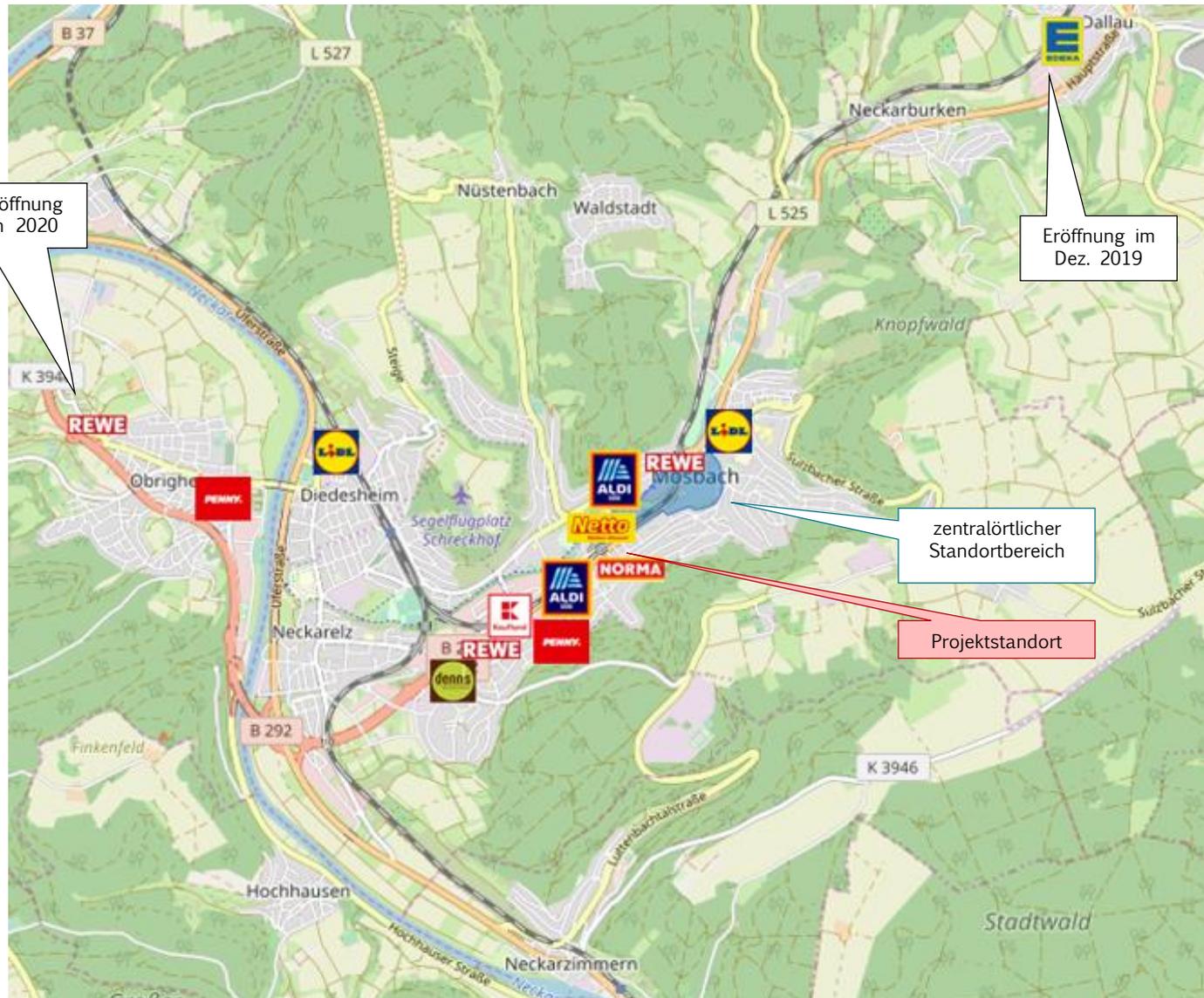
* im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/ Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitungen



Quelle: CIMA-Berechnung, Stand Februar 2017

Angebotsituation im Lebensmittelsegment

Gesamtstadt Mosbach und angrenzende Gemeinden



Auswirkungsanalyse

Konzentrationsgebot

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in den Unterzentren zulässig.

Kongruenzgebot

- Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches der Standortkommune generiert werden.

Beeinträchtungsverbot

- Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen.
- Eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes ist gegeben, wenn Umsatzumverteilungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % zu vermuten sind.

Integrationsgebot

- Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

Konzentrationsgebot

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in den Unterzentren zulässig.

Kongruenzgebot

- Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches der Standortkommune generiert werden.

Beeinträchtungsverbot

- Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen.
- Eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes ist gegeben, wenn Umsatzumverteilungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % zu vermuten sind.

Integrationsgebot

- Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

Ist-Situation im Lebensmittelhandel nach Standortlagen

Standortlage	Verkaufsfläche Food	Umsatz (Food)
Versorgungskern Altstadt	2.100 qm	10,3 Mio. €
restl. zentralörtlicher Standortbereich	2.400 qm	12,6 Mio. €
zentralörtlicher Standortbereich insgesamt	4.500 qm	22,9 Mio. €
sonstige Lagen	14.000 qm	65,6 Mio. €
Stadt Mosbach gesamt	18.500 qm	88,5 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung 2019

Beeinträchtigungsverbot

Gegenüberstellung Szenarien



	Worst-Case-Szenario Flächenleistung: 4.500 € pro qm VK	Real-Case-Szenario Flächenleistung: 4.000 € pro qm VK
Standortlage	Umverteilungsquoten	Umverteilungsquoten
Versorgungskern Altstadt	9,7 %	7,8 %
restl. zentralörtlicher Standortbereich	4,0 %	4,0 %
zentralörtlicher Standortbereich insgesamt	6,6 %	5,7 %
sonstige Lagen	5,2 %	4,6 %
Stadt Mosbach gesamt	5,5 %	4,9 %

Quelle: CIMA-Erhebung 2019

- **rechnerische** Umverteilungsquoten gegenüber Bestand im Versorgungskern Altstadt recht hoch
- „statistische“ Betroffenheit v.a. für Rewe-Markt vorhanden
- Standortbedingungen durch Einbettung in Quartier Bachmühle mit gut frequentierter Tiefgarage, weiteren Kundenmagneten wie Müller und H&M sowie weiteren Nutzungen wie Mediathek, Arztpraxen im Umfeld allerdings sehr gut
- Mit Schließung der Fa. Kaufland (ca. 2.600 qm VK) ist ein wesentlicher Wettbewerber im Versorgungskern Altstadt zudem nicht mehr vorhanden
- „tatsächliche“ Betroffenheit der Altstadt Mosbach als Einzelhandelsstandort in der Gesamtheit ist bei qualitativer Einschätzung zu relativieren
- Zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf den Versorgungskern Altstadt sollte als „Risikopuffer“ eine Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten tegut-Marktes von 1.500 qm auf eine Größe von 1.300 qm bis 1.400 qm erfolgen (CIMA-Empfehlung)

- Standort an der Neckarelzer Straße ist zwar städtebaulich integriert (keine „Grüne Wiese“), liegt aber außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereiches
- Ansiedlung lt. Regionalplan möglich, sofern der Objektcharakter als Lebensmittelmarkt/Nahversorger sichergestellt ist
- Zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen

Unter der Maßgabe einer Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes auf eine Größenordnung von 1.300 qm bis 1.400 qm **und** einer Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist für das Vorhaben an der Neckarelzer Straße von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!