



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 Beeinträchtigerungsverbot.....	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.

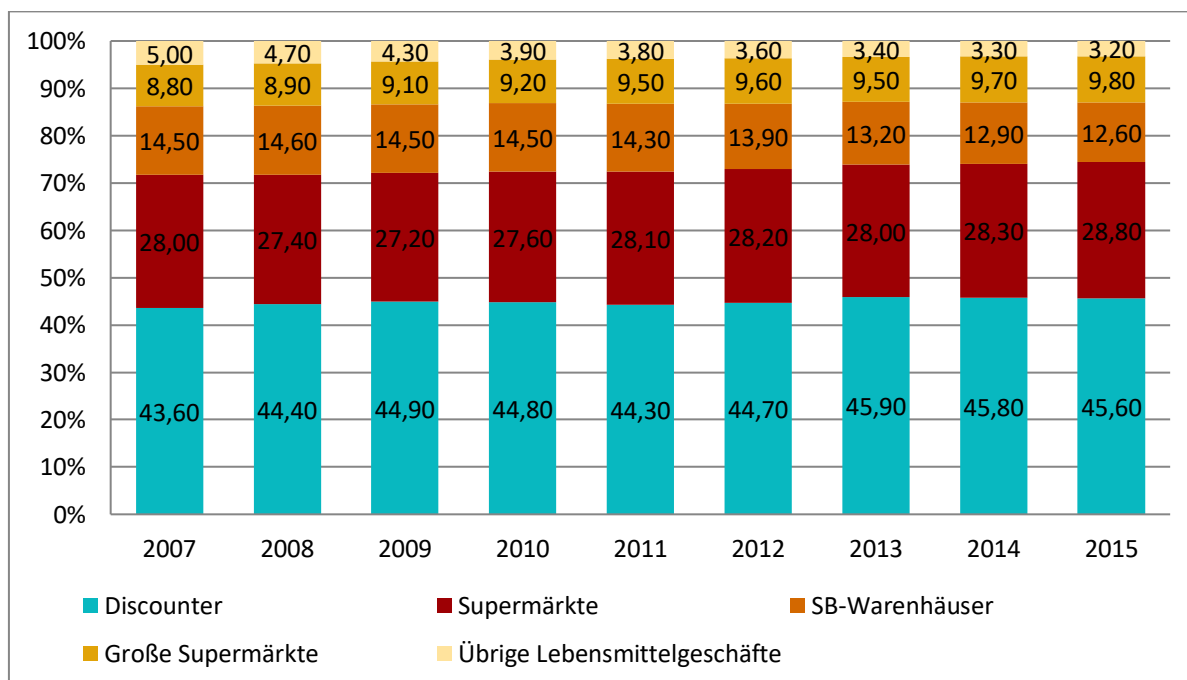
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

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“).

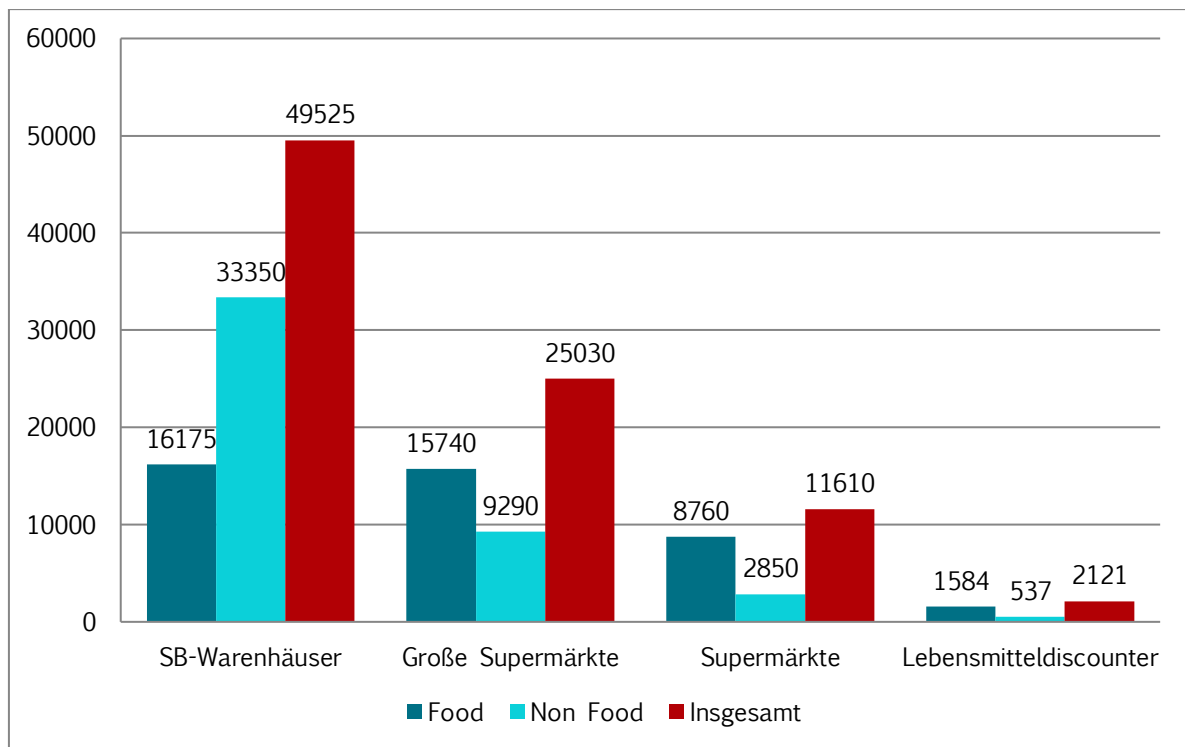
⁴ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2016

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.

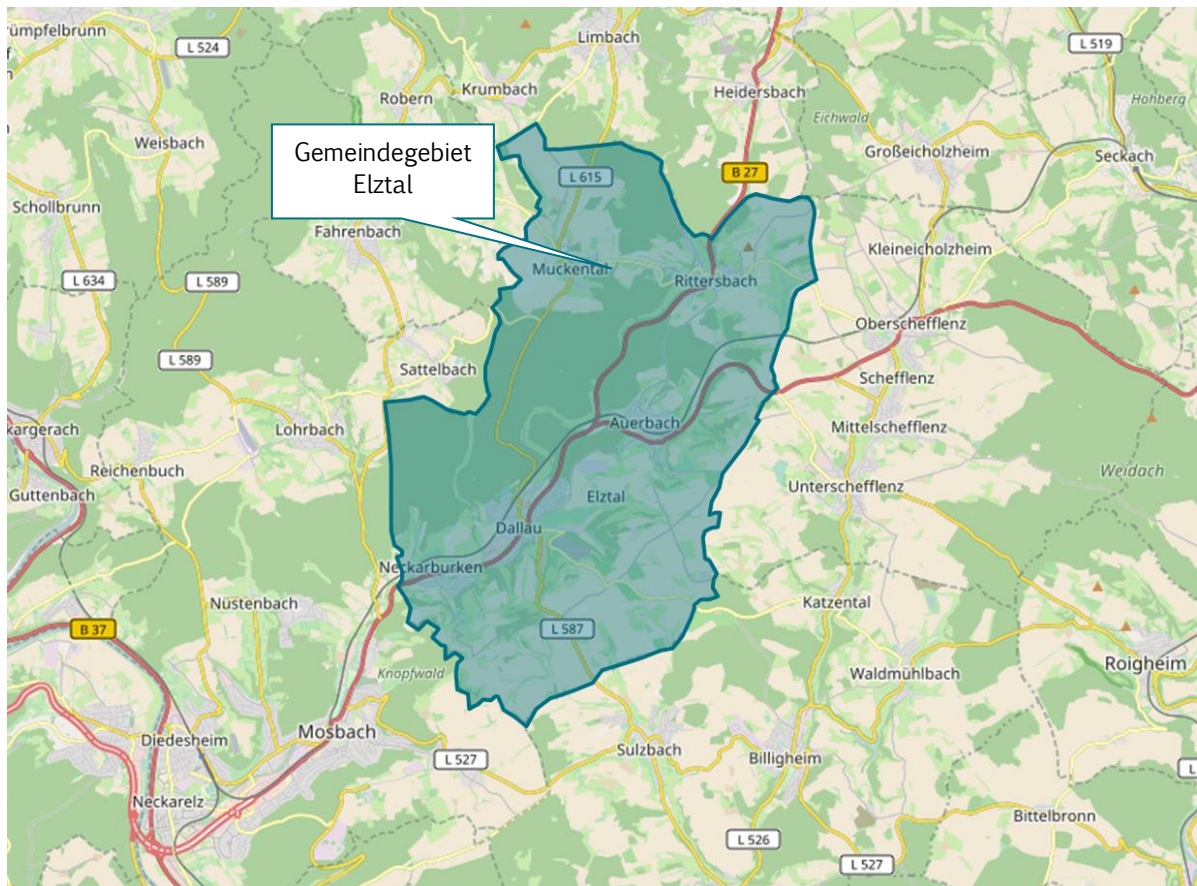
3. Standortdaten

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

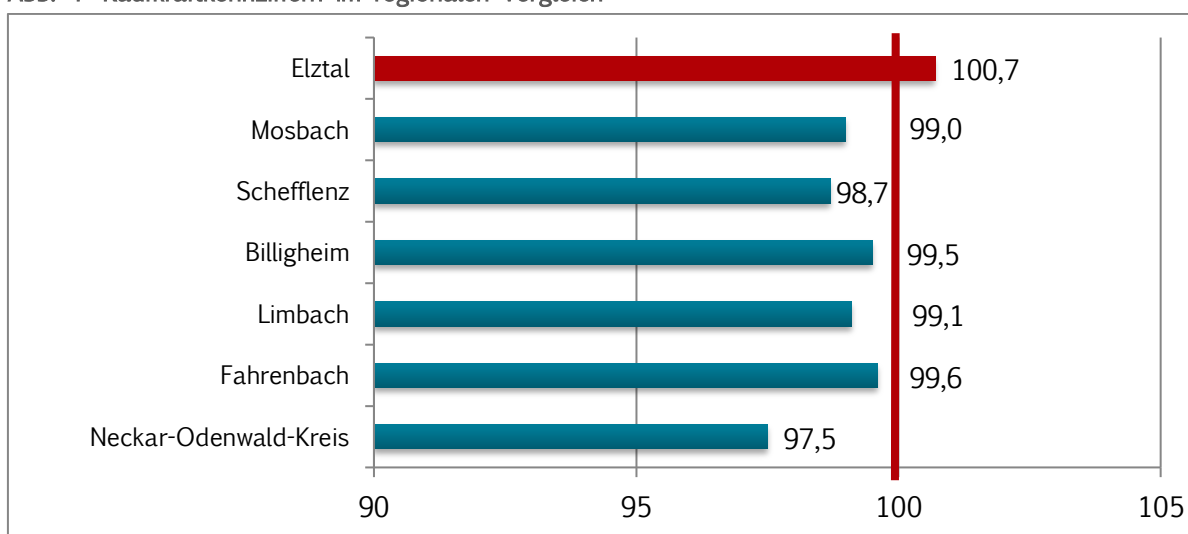
⁵ Quelle: Gemeinde Elztal, Stand: Januar 2017

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

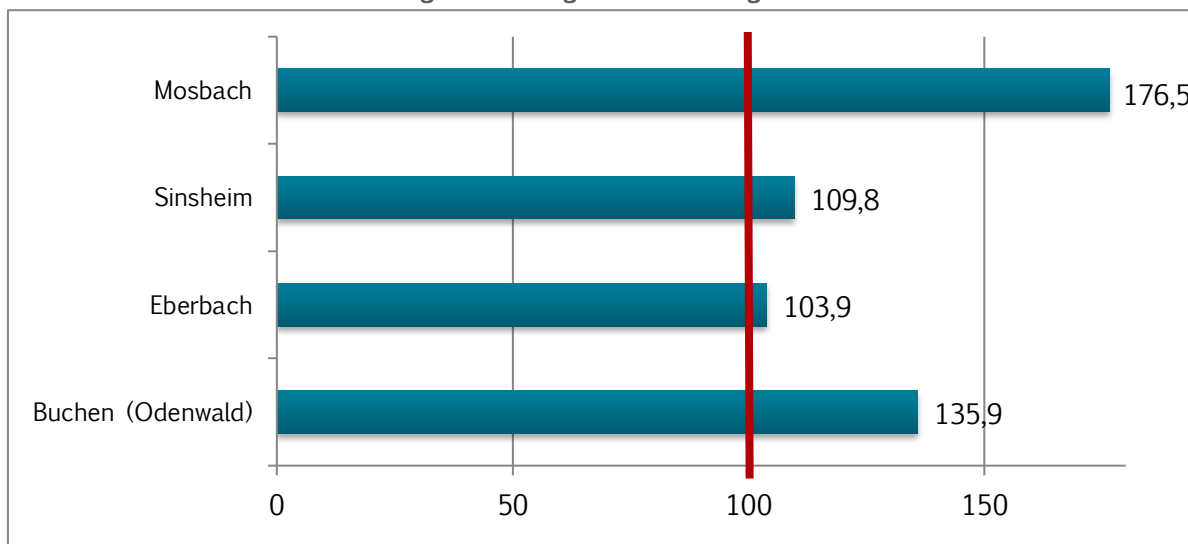
Die **Zentralitätskennziffer** (Einzelhandelsumsatz im Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde wird erst für Kommunen ab einer Größenordnung von mehr als 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Ein Wert über 100,0 signalisiert per Saldo einen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

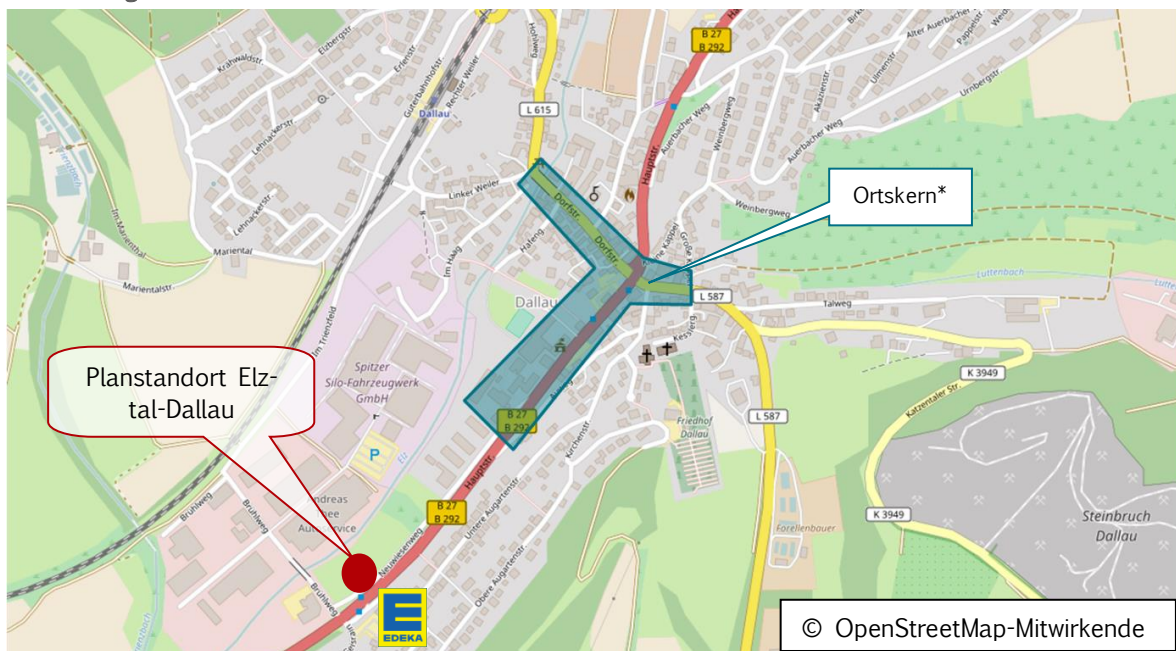
Durch die Lage an der Bundesstraße 27 als Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Elztal ist sowohl die Erreichbarkeit als auch die Einsehbarkeit als gut zu bewerten.

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. €.

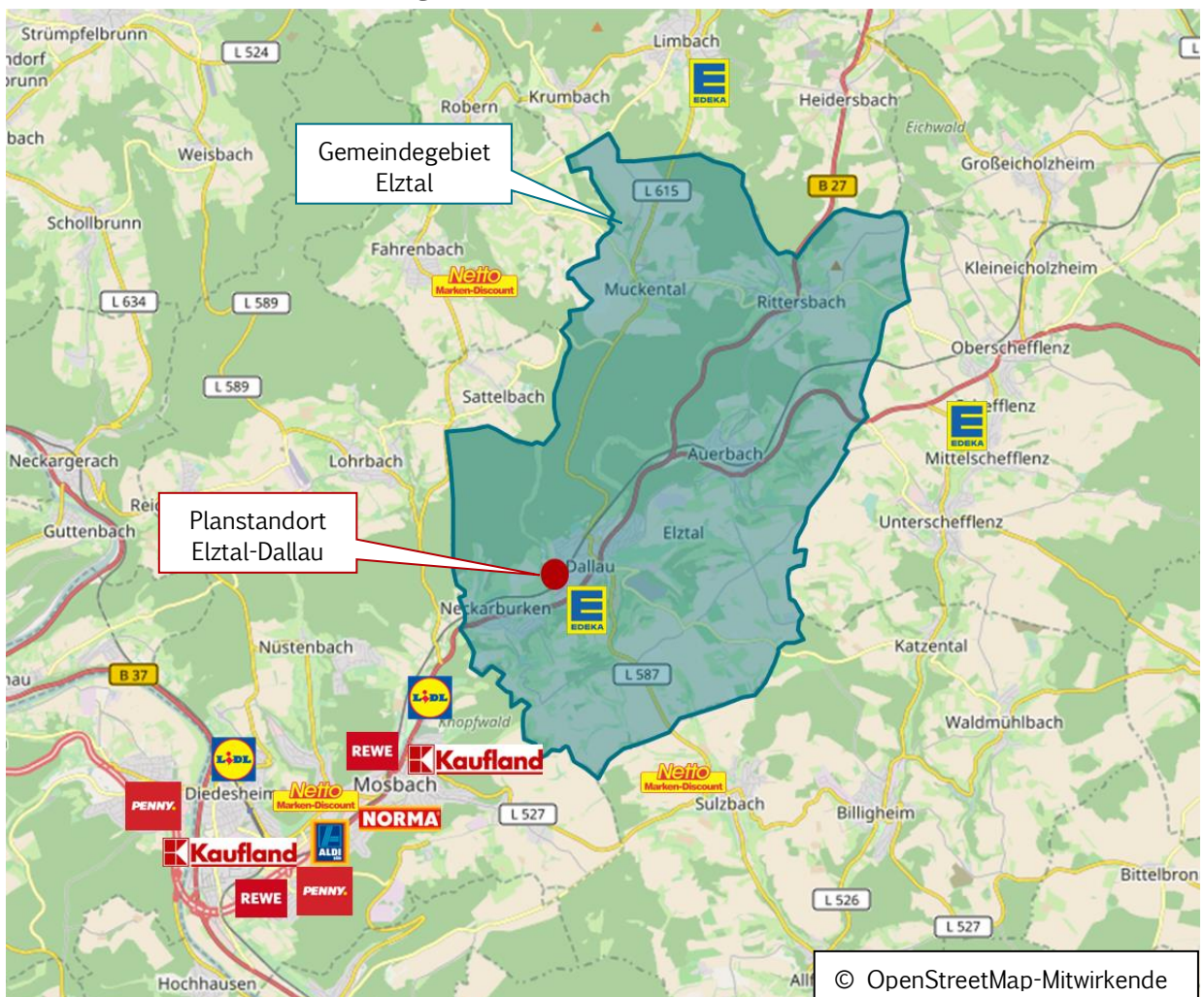
⁶ Quelle: BBEICIMA/IMB Research, 2017

Tab. 1 Das Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet in Mio. €

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

Quelle: CIMA-Berechnungen

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



Quelle: OpenStreetMap, Bearbeitung CIMA 2017

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

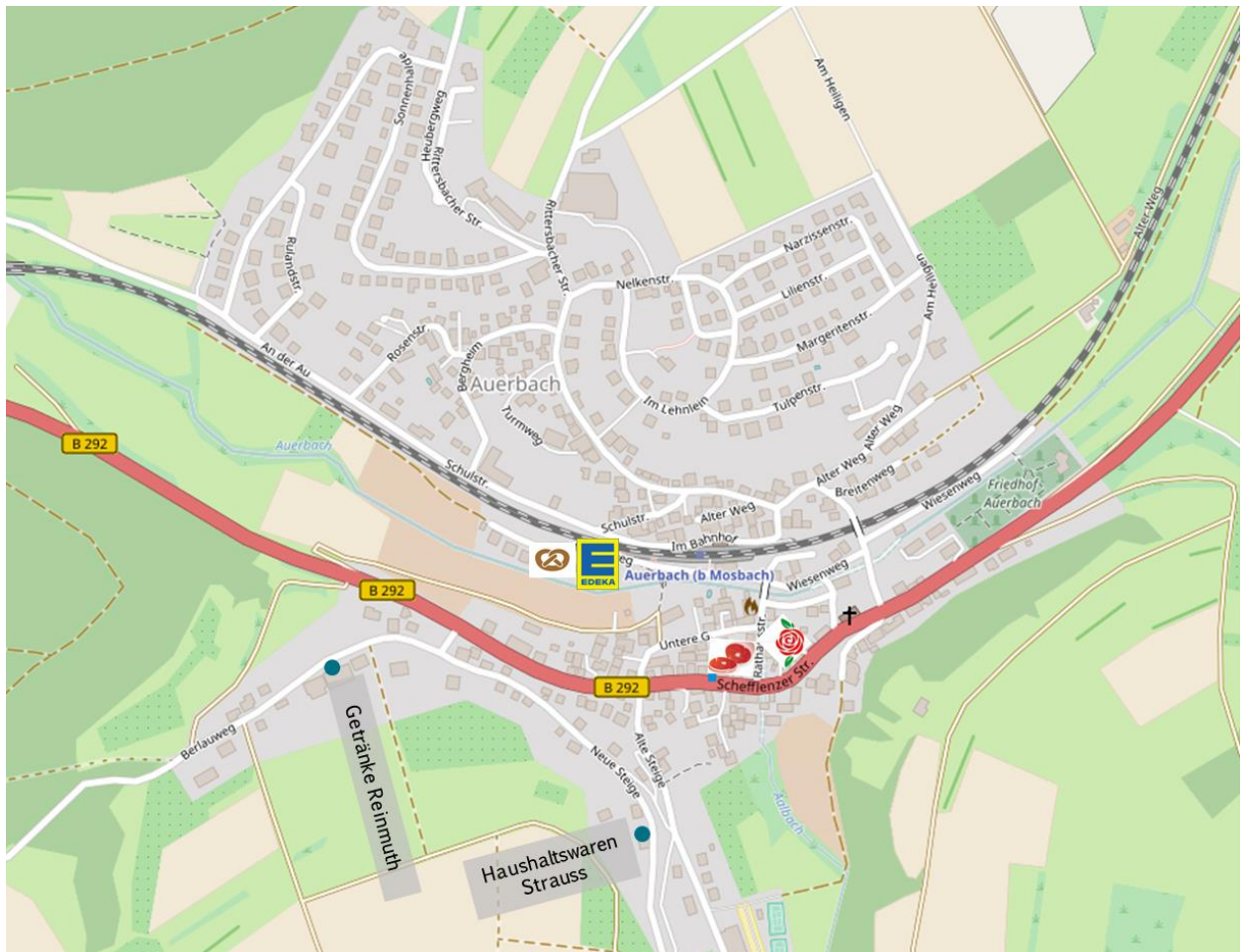


Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

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.

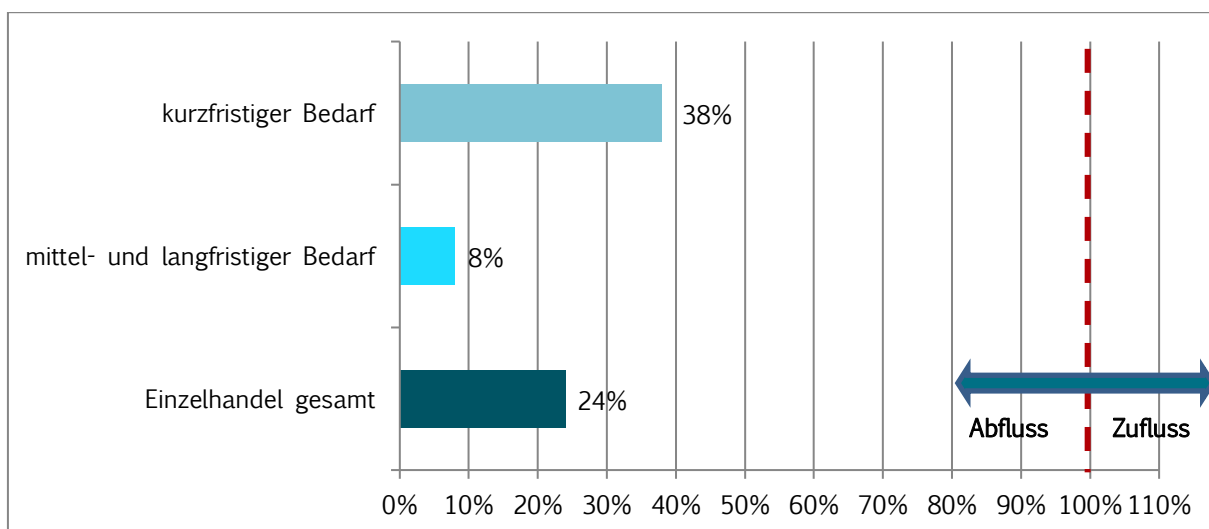
4.3 Gegenwärtige Marktposition der Gemeinde Elztal

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)

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	5,8	12,9	45 %	65 %	8,4	2,6	4.500	550
restlicher kurzfr. Bedarf*	1,4	6,0	23 %	35 %	2,1	0,7	4.500	200
kurzfristiger Bedarf gesamt	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 Marktabschöpfungsquoten 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 Unterezentren 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 „Verkaufsflächenüberhang“ 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 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. 10 Umverteilung erweiterter Lebensmittelmarkt gegenüber den Bestandbetrieben 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 Bestandmarktes

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 Bestandbetrieben 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