

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Eschelbronn / Neidenstein

AUFTRAGGEBER: KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co.,
Weinheim

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg , den 20.12.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen sowie Einordnung der Planungen	5
4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel	7
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
1. Makrostandort Eschelbronn / Neidenstein	8
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	10
3. Bewertung der Nahversorgungssituation	10
3.1 Eschelbronn und Neidenstein	11
3.2 Umland	12
4. Bewertung des Zentralitäts- und Konzentrationsgebotes	13
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	14
1. Mikrostandort „Neidensteiner Straße“	14
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Integrationsgebotes	17
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Umsatzprognose für den geplanten Versorgungsstandort	21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	23
V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	24
1. Methodik	24
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	24
3. Wettbewerbsliche und städtebauliche Wirkungen	25
4. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	27
5. Bewertung des Beeinträchtigerungsverbots	28
VI. Zusammenfassung	29

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im November 2022 erteilte die KAT Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, Weinheim der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka an der Neidensteiner Straße am Ortsrand von Eschelbronn Richtung Neidenstein. Der Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.250 m² soll auf einer Fläche zwischen K 4181 und L 549 realisiert werden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Der Standort soll so positioniert werden, dass die Gemeinde Eschelbronn und Neidenstein davon versorgungsbezogen profitieren. Hier ist ein **interkommunaler Kooperationsvertrag** vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu untersuchen. Das Gesamtvorhaben liegt über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Entsprechend sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen der Makrostandorte Eschelbronn und Neidenstein
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Neidensteiner Straße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Eschelbronn und Neidenstein sowie im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und -herkunft für den Lebensmittelvollsortimenter
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
 - Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2022 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung vom November 2017 aus:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

3. Definitionen sowie Einordnung der Planungen

Verkaufsfläche (=VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.¹

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- ▮ Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- ▮ Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)².

Zu den **Betriebstypen** wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen:³

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discounter.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

LEH-Fachgeschäft

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 364.

Bei dem Ansiedlungsvorhaben in Eschelbronn handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt der Fa. **Edeka**. Die Vertriebsstrategie von Edeka richtet sich auf das Angebot des **Lebensmittelvollsortiments**. Hierzu bestehen innerhalb des Konzerns die Vertriebskonzepte E Center (Großer Supermarkt), Edeka Supermarkt, E aktiv markt bzw. E neukauf (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei Edeka-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte. Zunehmende Nachfrage erfahren derzeit Anbieter von Biolebensmitteln, Direktvermarkter und Unverpacktläden.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmittel-discounter sehr dynamisch entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2020); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁴ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 76; GMA-Berechnungen.

II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Makrostandort Eschelbronn / Neidenstein

Die Gemeinden Eschelbronn („Schreinerdorf“) und Neidenstein („Burgdorf“) liegen im nördlichen Kraichgau am Schwarzbach im **Rhein-Neckar-Kreis** und weisen beide **keine zentralörtliche Funktion** auf. In großräumiger Hinsicht befinden sich die Gemeinde zwischen den Kleinzentren Waibstadt im Osten und Meckesheim im Westen.

Beide Gemeinden verfügen über kompakte **Siedlungsstrukturen**, wobei jeweils einzelne Siedlungsbereiche durch den Schwarzbach bzw. die Verkehrsstrassen vom Kernort abgetrennt sind. In Neidenstein betrifft dies insbesondere das örtliche Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Die Siedlungsbereiche der Gemeinden sind im Bereich der Neidensteiner Straße bis auf eine Distanz von nur 200 – 250 m zusammengewachsen. Bezogen auf die **Wohnbautätigkeit** sind in beiden Gemeinden kleinere Neubaugebiete mit jeweils 50 – 60 Wohneinheiten in der Entwicklung bzw. bereits in der Vergabe/Bebauung (u. a. Epfenbacher Berg III, Ambelwiesen II).

Beide Gemeinden verfügen über eine ähnliche **verkehrliche Erreichbarkeit**. Die Landesstraße L 549 führt jeweils im Norden an den Kernorten vorbei und bindet die Gemeinden an die Bundesstraßen B 45 in Meckesheim und B 292 in Waibstadt an. Auch verfügen beide Gemeinden jeweils über einen Anschluss an die Schwarzbachtalbahn bzw. das S-Bahn-Netz Rhein-Neckar, die wie auch die Landesstraße entlang des Schwarzbachs verläuft.

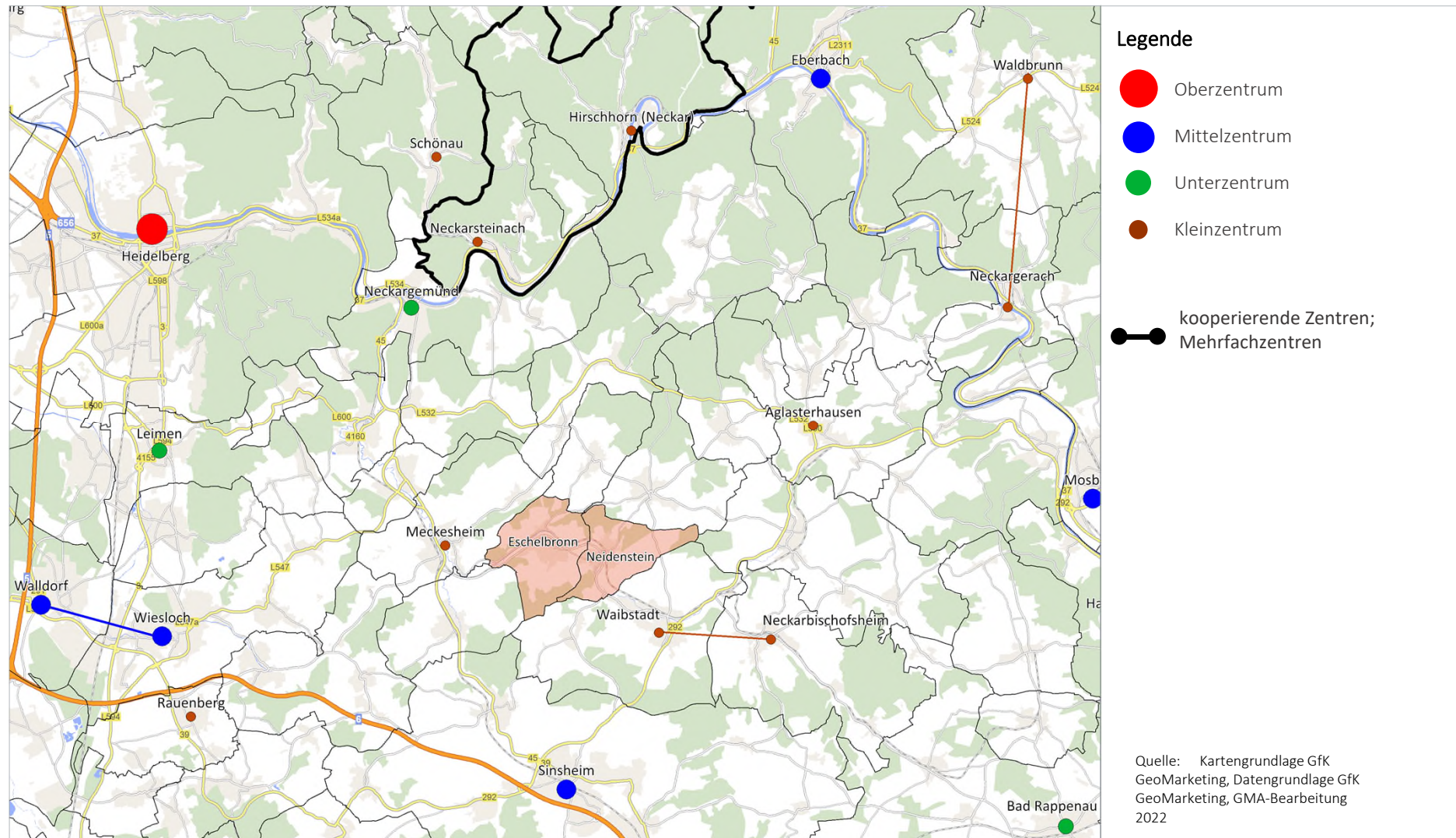
Handelsbezogen verfügen beide Gemeinden nur vereinzelt über größere Betriebe. Hierbei sind in Eschelbronn der Netto-Lebensmitteldiscounter und das Einrichtungshaus Geiß sowie in Neidenstein der Agroa Raiffeisenmarkt und die Gärtnerei Volk zu nennen. Hinzu kommen kleinere Handelsbetriebe sowie Ladenhandwerk (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Blumen/Pflanzen, Bücher/Schreibwaren, Lederwaren).

Tabelle 1: Wesentliche Strukturdaten von Eschelbronn und Neidenstein

Kriterien	Daten Eschelbronn	Daten Neidenstein
Gemeindeverwaltungsverband	Elsenztal	Waibstadt
Einwohner (2. Quartal 2022)	2.730	1.770
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index) (100=Deutschland)	93,7	96,2
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2022)	+ 6,2 %	- 4,7 %
Bevölkerungsprognose (bis 2040)	konstant	konstant
Zahl der Beschäftigten (2021), davon im Schwerpunkt produzierenden Gewerbe	527 (42 %)	439 (70 %)
Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (2011 - 2021)	+ 16 %	+ 5 %
Pendlersaldo	- 592	- 304
Arbeitslosigkeit Jobcenter Rhein-Neckar, November 2022)	3,9 %	

GMA-Zusammenstellung 2022

Karte 1: Lage von Eschelbronn und Neidenstein sowie die zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Eschelbronn unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Zentralitäts- / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

An dieser Stelle ist erneut auf die **interkommunale Kooperation der Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein bzgl. dieses Vorhabens** hinzuweisen. Bei den weiteren Bewertungen werden beide Gemeinden betrachtet.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar⁵ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Eschelbronn kommt gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zu und ist ebenfalls nicht mit einem Siedlungsbereich benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen. Entsprechend ist im Folgenden nachzuweisen, dass das Vorhaben für eine Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.⁶

Lebensmittel zählen gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für die die o. g. Regelung gilt.⁷ Daher sind im Folgenden zunächst die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Eschelbronn und in Neidenstein zu untersuchen, um schließlich das Zentralitäts- und Konzentrationsgebot zu bewerten.

3. Bewertung der Nahversorgungssituation

Zur Bewertung der Versorgungsstrukturen in Eschelbronn / Neidenstein und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Dabei wurden alle Anbieter berücksichtigt, bei denen Warengruppen angeboten werden, die am Projektstandort geführt werden sollen.

⁵ Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

⁶ Vgl. Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

⁷ Vgl. Begründung zu Ziel 1.7.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

3.1 Eschelbronn und Neidenstein

In der Gemeinde **Eschelbronn** wird die Angebotssituation aktuell im Wesentlichen durch den Netto-Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m² VK) geprägt. Der Markt ist im nördlichen Randbereich des Ortskerns lokalisiert. Das Angebot in Eschelbronn wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bäckerei im Vorkassenbereich des Netto-Marktes sowie Karins Backshop) ergänzt. Hinzu kommt das punktuelle Angebot einzelner Direktvermarkter an verschiedenen Wochentagen.



Netto-Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei Dussinger Bäckerei Karins Backshop

Die Versorgungsstrukturen in **Neidenstein** sind dagegen sehr schwach ausgeprägt, da die Gemeinde nicht über einen eigenen Lebensmittelmarkt verfügt. Ausschnittsweise bedienen die örtliche Metzgerei Bommer in der Neuen Straße sowie der Raiffeisen Markt in der Bahnhofstraße das Lebensmittelsortiment. Eine vollumfängliche Versorgung ist allerdings nicht gewährleistet. Hier sind aktuell Kaufkraftabflüsse zum einen an den Discounterstandort in Eschelbronn, aber insbesondere an die Lebensmittelmarktstandorte in Waibstadt festzuhalten.



Metzgerei Bommer

Raiffeisen Markt (Foto: AGROA Raiffeisen eG)

Bei einer **quantitativen und qualitativen Bewertung** des Angebotes in den beiden Gemeinden bleibt festzuhalten:

- Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in Eschelbronn/Neidenstein mit rd. 177 m² / 1.000 EW auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 436 m² / 1.000 EW).

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird mit einer Zentralität von rd. 35 – 40 % das Kaufkraftpotenzial nur teilweise von den ansässigen Betrieben (insb. dem Discounter) gebunden. Unter der Annahme, dass ein Großteil der bislang abfließenden Kaufkraft verstärkt in Eschelbronn/Neidenstein gebunden werden kann, ergibt sich ein deutlicher Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung im Sinne eines Vollsortimenters.
- Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält.

3.2 Umland

Außerhalb der beiden Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein sind die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich in den umliegenden Städten und Gemeinde bzw. Ortsteilen zu berücksichtigen.

Im **Kleinzentrum Waibstadt** ist im Lebensmitteleinzelhandel die Neidensteiner Straße als Versorgungsstandort anzuführen. Hier befinden sich zum einen der Standortverbund des Vollsortimenters Rewe an Neidensteiner Straße mit ca. 2.000 m² VK⁸ mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 1.200 m² VK. Die überwiegend autokundenorientierter Lage ist als sehr leistungsstarker Standort zu bewerten. Zum anderen befindet sich in der Neidensteiner Straße Richtung Ortsmitte der Lebensmitteldiscounter Aldi mit ca. 1.000 m² VK in Kombination mit einem dm-Drogeriemarkt. Auch dieser Standort ist als leistungsfähig zu bewerten und wird von der Wohnbevölkerung in Eschelbronn und Neidenstein frequentiert. Die Standorte in Waibstadt sind günstiger und schneller erreichbar als die Standorte in Meckesheim. Das Kleinzentrum Waibstadt bewegt sich mit einer Verkaufsflächenausstattung von über 700 m² VK / 1.000 EW für ein Kleinzentrum auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau.

Die Einzelhandelsstrukturen in **Meckesheim** werden im Wesentlichen durch zwei Schwerpunkte im Gemeindegebiet geprägt. Westlich der B 45 befinden sich mit Rewe (ca. 1.900 m² VK) und Penny (ca. 800 m² VK) zwei Lebensmittelmärkte, welche insbesondere für die Nahversorgung der westlichen Gemeindegebiete von Bedeutung sind. Darüber hinaus hat sich östlich an die B 45 Richtung Norden im Bereich „Brühlweg“ ein Standortverbund aus den zwei Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie einem dm-Drogeriemarkt gebildet. Für die Discounter Aldi und Lidl stehen aktuell Modernisierungsmaßnahmen zur Diskussion, die mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf jeweils 1.200 m² einhergehen sollen⁹. Das Kleinzentrum Meckes bewegt sich mit einer Verkaufsflächenausstattung von über 800 m² VK / 1.000 EW für ein Kleinzentrum wie auch Waibstadt auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau.

In der Gemeinde **Epfenbach** wird eine rudimentäre Grundversorgungsfunktion durch den Dorfladen Epfenbach im ehemaligen Schlecker-Markt im Ortskern dargestellt. Das Angebot wird ergänzt durch das Ladenhandwerk, das sich in einem modernen Standortverbund in der Ortsmitte unweit des Dorfladens befindet. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass derzeit

⁸ Der Rewe-Markt wurde erst in jüngerer Vergangenheit auf 2.000 m² VK erweitert.

⁹ Quelle: Rhein-Neckar-Zeitung vom 07.12.2022 „Aldi und Lidl sollen abgerissen werden“

die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 800 m² VK am Ortsausgang Richtung Spechbach diskutiert wird. Nähere Angaben liegen jedoch dazu nicht vor¹⁰.

In der Gemeinde **Spechbach**, die sich nördlich an die Gemeinde Eschelbronn anschließt, sind nur rudimentäre Strukturen (u. a. Metzgerei, Weinverkauf, Direktvermarkter) vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Standortstrukturen in Waibstadt und Meckesheim die Einkaufsorientierung in Eschelbronn und Neidenstein sowie den weiteren kleinen Gemeinden prägen und das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgers in Eschelbronn/Neidenstein begrenzen. **Entsprechend ist davon auszugehen, dass der geplante Edeka-Markt in erster Linie eine örtliche Versorgungsfunktion übernehmen wird.**

4. Bewertung des Zentralitäts- und Konzentrationsgebotes

Im Fall der Umsetzung des Vorhabens in Eschelbronn/Neidenstein (Betrachtung als eine Standortkommune) greift die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung:

- /// In Eschelbronn/Neidenstein fließt derzeit 60 – 65 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch den Lebensmitteldiscounter Netto in Eschelbronn und dem kleinteiligen Besitz wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die über 4.500 Einwohner sichergestellt.
- /// Auch die **unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer** im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Eschelbronn/Neidenstein liegt mit rd. 177 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.
- /// Vor diesem Hintergrund könnte ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für beide Gemeinden langfristig sichern. Insofern lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung** greift. Bei dem Edeka-Supermarkt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Bewohner von Eschelbronn/Neidenstein dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch am Standort Eschelbronn zulässig.

Im Folgenden ist – wie in Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar skizziert – zu untersuchen, ob negative Auswirkungen auf die weiteren Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

¹⁰ Quelle: Gemeinde Epfenbach; Bericht zur Gemeinderatssitzung vom 19.10.2022; entnommen Homepage der Gemeinde

III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien, wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

1. Mikrostandort „Neidensteiner Straße“

Der Planstandort für die Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eschelbronn im Kreuzungsbereich der K 4181 als Verbindungsstraße zwischen den Ortskernen beider Gemeinden und der L 549 als Ortsumfahrung von Neidenstein und Eschelbronn.

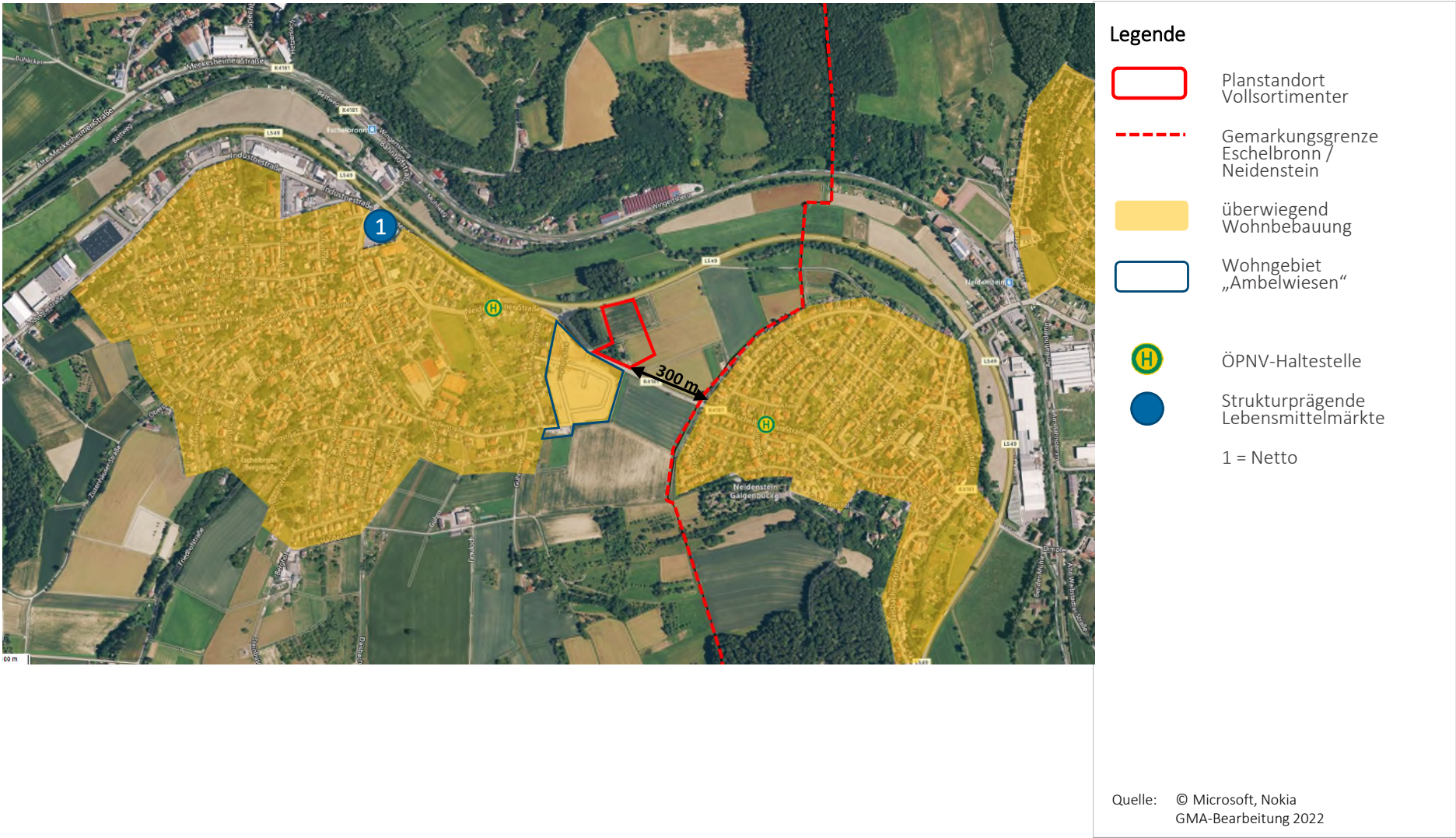
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, am Nordrand verläuft die Trasse der L 549, südlich und östlich verlaufen Feldwege. Westlich des Standortes befindet sich der Kreuzungsbereich bzw. der Zubringer von der Kreis- zur Landesstraße. Unmittelbar südwestlich der Kreisstraße bzw. die Neidensteiner Straße schließt sich Wohnbebauung (u. a. Wohngebiet „Ambelwiesen“) an.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist über die Neidensteiner Straße eine Anbindung an die Ortskerne bzw. die wesentlichen Wohnlagen von Eschelbronn und Neidenstein sichergestellt. Darüber hinaus besteht über die L 549 eine Anbindung an einen regionalen Verkehrsträger. Eine **ÖPNV**-Anbindung ist am Standort über die Haltestelle an der „Neuapostolischen Kirche“ in ca. 300 m Fußweg von der geplanten Zufahrt vorhanden. Damit ist der geplante Markt auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen. **Fußläufige Einkaufsbeziehungen** sind aus dem Gemeindegebiet Eschelbronn und insbesondere aus den südwestlich an den Standort angrenzenden Wohnlagen zu erwarten. Der Ortsrand der Gemeinde Neidenstein ist in ca. 300 – 400 m über einen Fuß- und Radweg entlang Neidensteiner Straße erreichbar.

Unter **Nahversorgungsgesichtspunkten** könnte in der Scharnierlage zwischen beiden Gemeinden ein bedeutsamer Versorgungsstandort für Eschelbronn und Neidenstein entstehen. Der Standort liegt zum einen direkt angrenzend an Wohnbebauung und ist zum anderen aus beiden Gemeindegebieten sehr gut erreichbar.

Der Standort ist in diesem Zusammenhang aber als **städtebaulich integrierter Standort** zu bewerten, der **nahezu ausschließlich der Nahversorgung** dient.

Karte 2: Mikrostandort „Neidensteiner Straße“ in Eschelbronn und Standortumfeld





Plangrundstück (Blickrichtung Nordost)



Plangrundstück (Blickrichtung Nordwest)



Neidensteiner Straße (Blickrichtung Osten) und angrenzende Wohnbebauung (Ambelwiesen)



Wohnbebauung südlich der Neidensteiner Straße (Blickrichtung Eschelbronn)



Neidensteiner Straße – Fußweg südlich



Kreuzungsbereich Neidensteiner Straße / Zufahrt zur L 549

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird unter Ziel 1.7.2.5 das Integrationsgebot weiter ausgestaltet:



„Z 1.7.2.5 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.“

Weiter wird unter Ziel 1.7.3.1 ausgeführt, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, eine Ausnahmeregelung besteht:

„Z 1.7.3.1 [...] Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- 
 Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete¹¹ in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- 
 Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, bei welchem südwestlich der Neidensteiner Straße unmittelbar Wohnlagen vorhanden sind. Auch die Wohnlagen von Neidenstein sind über einen Fußweg innerhalb von 300 – 400 m fußläufig erreichbar. Aufgrund der Scharnierlage bzw. der zentralen Lage zwischen den Siedlungskörpern der Nachbargemeinden Eschelbronn und Neidenstein handelt es sich um eine integrierte Standortlage.

¹¹ Nur in den Zentralen Orten (Unter-, Mittel-, Oberzentren) abgegrenzt.

- Ergänzend ist festzuhalten, dass in den kleinteiligen und kompakten Ortsmitten von Eschelbronn oder Neidenstein keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit entsprechender Stellplatzzahl bestehen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass dem Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar Rechnung getragen wird. Der Markt wird perspektivisch mit einem Vollsortiment (i. W. Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren) eine wichtige Versorgungsfunktion für Eschelbronn/Neidenstein übernehmen. Besser geeignete Alternativen in integrierter Lage sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einen wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandort, welcher perspektivisch eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Gemeinden übernehmen kann. Es kann von der **Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch** gemacht werden. Eine Prüfung der im o. g. Ziel skizzierten Voraussetzungen wird in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommen.

IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Gesamtstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

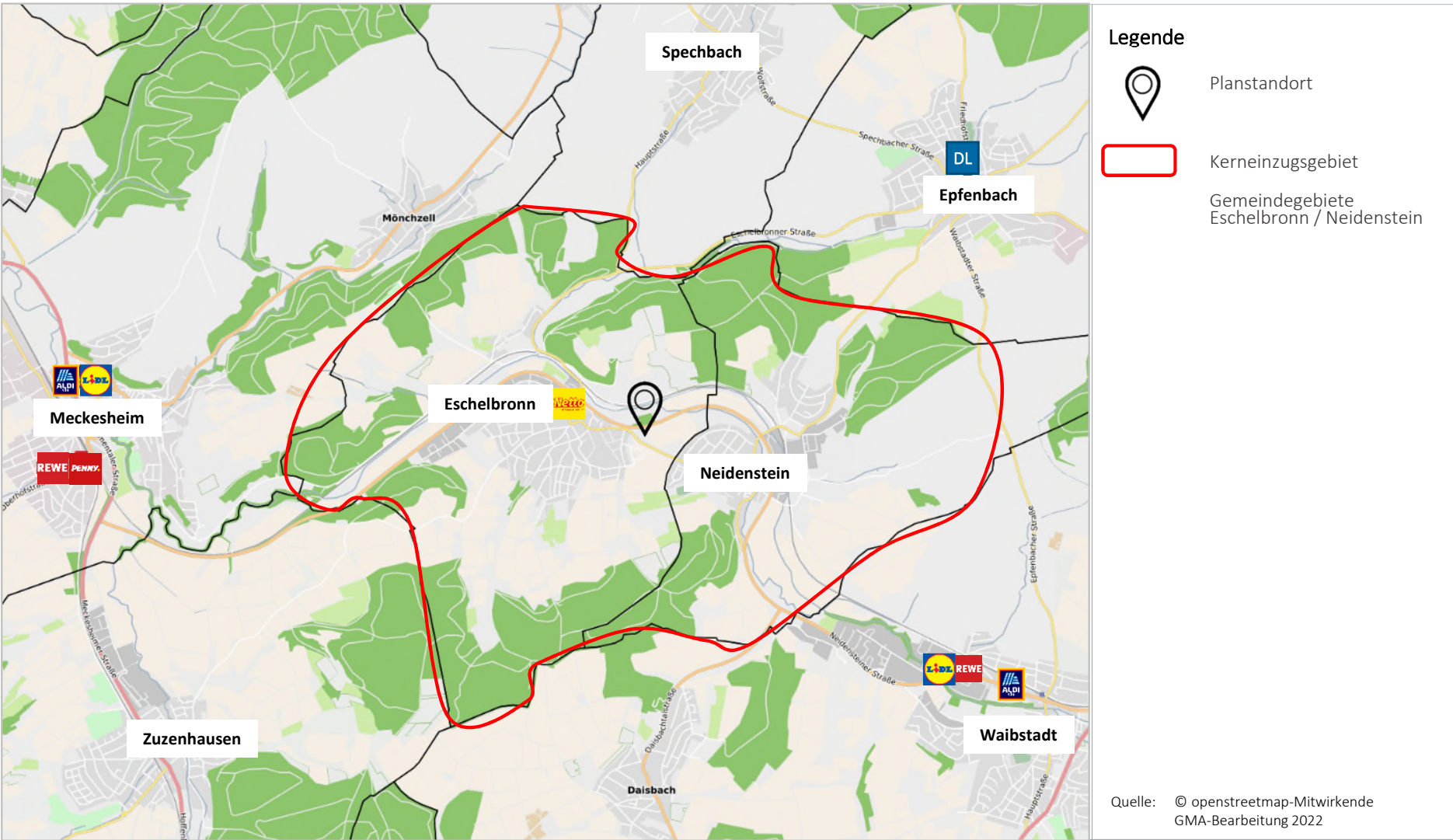
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /** wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /** verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /** Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Gesamtvorhabens
- /** Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Eschelbronn/Neidenstein und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /** Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Das Einzugsgebiet des gesamten Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeindegebiete von Eschelbronn und Neidenstein mit insgesamt 4.500 Einwohnern. Aufgrund der rudimentären Versorgung in Epfenbach und Spechbach ist hier von gewissen Verflechtungen auszugehen, die bisher auf die Vollsortimenter in Waibstadt (Rewe im Verbund mit Lidl und Aldi) bzw. in Meckesheim konzentriert sind.

Für den Lebensmittelmarkt werden hohe Kundenbindungseffekte aus den Gemeinden selbst erwartet. Insbesondere durch das Rückholen von bislang abfließender Kaufkraft werden perspektivisch bei einer Realisierung des Vorhabens nennenswerte Kaufkraftanteile wieder in Eschelbronn/Neidenstein gebunden werden. Es ist anzunehmen, dass die Kundenbindung an den Planstandort aus den beiden Gemeinden weitgehend gleich ausfällt.

Karte 3: Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters sowie strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum



Punktuell ist darüber hinaus von ergänzenden Kundenzuführeffekten auszugehen, welche aus der direkten Lage unweit der L 549 als Verbindungsstrecke Meckesheim - Waibstadt resultieren. Der Anbieter Edeka ist bisher im Umland nicht vorhanden. Auftretende Kundenzuflüsse von außerhalb des so abgegrenzten Einzugsgebietes (in erster Linie Pendler und Ziel- sowie Zufallskunden, aber auch unregelmäßige Verflechtungen nach Epfenbach, Spechbach) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**Streuumsätze**“ berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.760.¹²

Für den Lebensmittelbereich werden Pro-Kopf-Ausgaben von € 2.826¹³ in Ansatz gebracht:

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Eschelbronn mit 93,7 und Neidenstein mit 96,2 auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Im Kerneinzugsgebiet, das sich aus den Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein zusammensetzt, ist ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 12,0 Mio. €** vorhanden.

3. Umsatzprognose für den geplanten Versorgungsstandort

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁵ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo

¹² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁴ Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁵ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Für den geplanten Edeka-Markt ist mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Lebensmittelvollsortimenter in Eschelbronn/Neidenstein) ein Marktanteil von max. 30 % im Kerneinzugsgebiet erreichbar.¹⁶ Höhere Marktanteile sind selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Vollsortimentsstandorte (u. a. in Waibstadt und Meckesheim) abfließen werden. Für Streukunden wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kundenzufüsse durch die Lage unweit der L 549 sowie den dargestellten Strukturen in den umliegenden kleineren Gemeinden ein Umsatzanteil von max. 15 % angenommen.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.250 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Tabelle 2: Umsatzprognose Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.250 m² VK

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Eschelbronn / Neidenstein	12,0	30	3,6	0,6	4,2	85
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8	15
Insgesamt			4,2 – 4,3	0,7	4,9 – 5,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei Lebensmittelvollsortimentern ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022

Somit lässt sich für den Lebensmittelmarkt mit ca. 1.250 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,9 – 5,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,2 – 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.250 m² errechnet sich für den Edeka-Markt eine **Flächenproduktivität von rd. 4.000 € / m² VK**. Ein noch höherer Umsatz ist mit Blick auf die Wettbewerbssituation im Umland sowie der begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in Eschelbronn/Neidenstein nicht realistisch.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Zentralitätsgebot / Konzentrationsgebot zu beachten (vgl. Kapitel II.). Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

¹⁶ Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Supermärkte einen Marktanteil von knapp 30 % ein, auf Große Supermärkte entfallen ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 12 % (vgl. Definitionen Kapitel I. 3.).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP Baden-Württemberg Kapitel 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumstrukturkarte) werden neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche festgelegt. Als Vorhaben, das der Nahversorgung dient, ist bei einer Bewertung des Kongruenzgebotes ausschließlich die ortsansässige Bevölkerung zu berücksichtigen.¹⁷

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Aufgrund der vertraglich gesicherten interkommunalen Kooperation der Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein können beide Gemeinden bzgl. des Kongruenzgebotes als eine Standortkommune zugrunde gelegt werden.
- /// Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes erstreckt sich im Kern auf die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein. Im Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 4.500 Einwohner. Das Vorhaben dient im Wesentlichen auch dazu, bislang abfließende Kaufkraftanteile wieder in Richtung Eschelbronn/Neidenstein zurückzuholen.
- /// Bei einer Auswertung der Umsatzprognose lässt sich festhalten, dass der Lebensmittelvollsortimenter mit einem Umsatzanteil von 85 % aus Eschelbronn/Neidenstein das Kongruenzgebot einhält.

Unter Berücksichtigung der interkommunalen Kooperation zwischen den Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein werden die Vorgaben des Kongruenzgebotes für das Vorhaben eingehalten.

¹⁷ Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Begründung zu Ziel 1.7.2.2.

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Hierfür werden die in Kapitel II. bereits dargestellten Daten zur Wettbewerbssituation verwendet.

1. Methodik

Mit der Entwicklung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes an der Neidensteiner Straße in Eschelbronn werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der Lebensmittelvollsortimenter wird nach gutachterlicher Einschätzung auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.250 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,9 – 5,0 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,2 – 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen. Hierbei liegt der Fokus auf sog. „Systemwettbewerbern“ von Lebensmittelvollsortimentern, d. h. betriebstypengleiche

oder betriebstypenähnliche Wettbewerber, die das zu untersuchende Sortiment ebenfalls im Kernsortiment führen. Dies sind im vorliegenden Fall hauptsächlich andere Lebensmittelmärkte (Supermärkte und SB-Warenhäuser, Discounter). Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Gesamtvorhaben zu erwarten:

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen des Gesamtvorhabens in Eschelbronn

		Umsatzumverteilung	
		abs. in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Eschelbronn	0,5 – 0,6	13 – 14
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Neidenstein	<<0,1	n.n.
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Epfenbach	<<0,1	2 – 3
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Waibstadt	1,9 – 2,0	8 – 9
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Meckesheim	1,4 – 1,5	6
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern an sonstigen Standorten	0,2 – 0,3	n.n.
	Umsatz Edeka-Markt	4,2 – 4,3	
Nichtlebens-	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,7	n.n.
	Umsatz Edeka-Markt	0,7	
Umsatz insgesamt		4,9 -5,0	

n. n. nicht nachweisbar, d. h. Umsatzumlenkungen unterhalb eines rechnerisch nachweisbaren Schwellenwertes

GMA-Berechnungen 2022

3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Basierend auf o. a. Annahmen sind folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten:

- Zunächst ist festzuhalten, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotssituation im Vollsortimentsbereich derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Wettbewerbsstandorte im Umland bestehen. Insofern wird ein Großteil der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht in Eschelbronn/Neidenstein selbst, sondern insbesondere im Umland umverteilungswirksam werden.

- Gegenüber der **Gemeinde Eschelbronn** werden dennoch nicht unerhebliche Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,5 – 0,6 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 13 – 14 % und wir in erster Linie den ansässigen Netto-Markt betreffen. Der Discounter Netto verfügt zwar nicht über das gesamte Angebotsspektrum des geplanten Edeka-Marktes, weist dennoch teilweise Sortimentsüberschneidungen zum Lebensmittelvollsortimenter auf. Daher ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden, die bislang mangels Alternative auf das Angebot des Discounters zurückgreifen, zukünftig auf den Edeka-Markt ausweichen wird.

Aufgrund der Nähe des Netto-Lebensmitteldiscounters zu wesentlichen Wohnlagen in Eschelbronn sowie der betriebstypenbezogenen preisorientierten Ausrichtung des Marktes für Eigenmarken und Markenprodukte (als Abgrenzung zum preislich höher anzusetzenden Vollsortimenter) kann der Markt als leistungsfähig bewertet werden. Die ermittelten Umsatzverluste werden voraussichtlich zwar spürbar, aber nur wettbewerblischer Natur sein, sodass hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen ist. In den beiden Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein ist zudem mit einem Kaufkraftpotenzial von 12,0 Mio. € **ausreichend Potenzial für den Betrieb eines Discounters und eines Vollsortimenters** vorhanden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es sich bei Netto-Marken Discount um eine Discountlinie des Handelsunternehmens Edeka handelt und die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen wären.

- Die Strukturen in **Neidenstein** (Metzgerei und Randsortimentsfläche bei Raiffeisen) werden nur randlich vom Vorhaben betroffen sein. Auftretende punktuelle Überschneidungen beim Ladenhandwerk mit der Metzgereitheke bei Edeka sind Teil der kommunalen Abwägung.

- Der in **Epfenbach** ansässige kleinere Lebensmittelbetrieb (Dorfladen) wird nicht wesentlich vom Vorhaben tangiert. Da bereits heute die Großmengen einkäufe an Standorten außerhalb von Epfenbach getätigt werden, ergibt sich aber im Kern keine veränderte Sachlage. Es ist davon auszugehen, dass die durch die Epfenbacher Wohnbevölkerung heute aufgesuchten Standorte in Waibstadt und Meckesheim durch die Planung in Eschelbronn weniger häufig frequentiert werden.

Nur rechnerisch sind auch gegenüber dem Dorfladen gewisse Auswirkungen zu erwarten. Diese werden mit <<0,1 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 % auf einem wettbewerblichen Niveau liegen. Mit einer Mantelbevölkerung in Epfenbach von rund 2.400 Einwohnern und einem Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel von rund ca. 7,1 Mio. € ist grundsätzlich ein ausreichendes Potenzial für einen Weiterbetrieb vorhanden.

- Gegenüber dem östlich angrenzenden **Kleinzentrum Waibstadt** (mit Neckarbischofsheim) werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,9 – 2,0 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8 – 9 %. Dies betrifft in erster Linie den Rewe-Markt als einzigen Vollsortimenter in Waibstadt sowie nachrangig die beiden Discounter Lidl und Aldi. Der in der Neidensteiner Straße ansässige Standortverbund aus Rewe und Lidl, der in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde, ist als leistungsfähig zu bewerten und profitiert der-

zeit am stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus Eschelbronn und Neidenstein, sodass insgesamt zwar spürbare Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden, mit Marktaustritten der dortigen Anbieter ist hingegen aufgrund der Leistungsfähigkeit nicht zu rechnen. Eine Gefährdung der Nahversorgung in Waibstadt ist nicht zu erwarten.

■ Gegenüber dem östlich angrenzenden **Kleinzentrum Meckesheim**, das ähnlich wie Waibstadt derzeit von den Kaufkraftabflüssen aus Eschelbronn und Neidenstein profitiert, werden Auswirkungen i. H. v. ca. 1,4 – 1,5 Mio. € wirksam. Neben dem Anbieter Rewe als einziger Vollsortimenter sind wie auch in Waibstadt weitere Discounter (Aldi, Lidl und Penny) vom Vorhaben in Eschelbronn betroffen. Aufgrund der größeren Entfernung sowie etwas schlechteren Erreichbarkeit der Wettbewerber (insbesondere Rewe/Penny jenseits der B 45, Rewe am Ortsausgang Richtung Dielheim; Querung der Bahntrasse/beschränkter Bahnübergang) fallen die Auswirkungen im Vergleich der beiden Kleinzentren etwas geringer aus. Der Vollsortimenter befindet sich ebenfalls in einer leistungsfähigen Standortkombination mit dem Penny-Discounter und ist somit in seinem Bestand trotz der für Meckesheim insgesamt ermittelten Umverteilungseffekte von ca. 6 – 7 % nicht in seinem Bestand. Damit sind auch hier keine städtebaulichen Auswirkungen ableitbar.

■ Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,7 Mio. € gegenüber Lebensmittelmärkten im Umland und abgeschwächt in Eschelbronn wirksam. Die im Nonfood-Bereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zwar z. T. auf einem spürbaren Niveau liegen werden, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da sich die Versorgungsqualität mit der Ansiedlung eines bislang fehlenden Lebensmittelvollsortimenters insgesamt deutlich verbessern würde. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer Reduzierung längerer Einkaufsfahrten bei. Damit leistet es einen wichtigen Beitrag zum Abbau verkehrsinduzierter CO₂-Emissionen.

4. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

■ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie

■ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.4) aufgegriffen:

„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.“

In Bezug auf die Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe wird ergänzend folgendes festgelegt:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Eschelbronn/Neidenstein und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

■ Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Eschelbronn mit 13 – 14 % selbst zu erwarten. Der Netto-Markt ist insgesamt als leistungsfähig zu bewerten. Eine Schließung des Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Eschelbronn und Neidenstein vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Kleinzentren Waibstadt und Meckesheim sowie in der Nachbargemeinde Epfenbach sind ebenfalls Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass sich die Umsatzumverteilungseffekte sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung sowohl in Eschelbronn und Neidenstein selbst als auch im Umland auf einem wettbewerblichen Niveau bewegen.

■ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens															
Grundlagen															
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit 1.250 m² VK /// Lage des Planstandortes im östlichen Gemeindegebiet von Eschelbronn unweit der Gemeinde Neidenstein /// Vorhaben auf Basis einer vertraglich gesicherten interkommunalen Kooperation /// Versorgungsstandort zur Sicherung der Nahversorgung für Eschelbronn/Neidenstein mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern. 														
Rechtsrahmen und Untersuchung	/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO														
Bauleitplanung	/// Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen														
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: nicht-zentraler Orte Eschelbronn und Neidenstein mit ca. 4.500 Einwohnern /// Einzelhandelsstrukturen: /// Eschelbronn: Netto-Discounter mit Bäckerei /// Neidenstein: Metzgerei sowie Teilsortimente im Raiffeisenmarkt 														
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet erstreckt sich auf Eschelbronn und Neidenstein sowie Streuumsätze /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.500 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich ca. 12,0 Mio. € 														
Umsatzerwartung	/// Lebensmittelvollsortimenter mit 1.250 m ² VK: ca. 4,9 – 5,0 Mio. €, davon ca. 4,2 – 4,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.														
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #2c3e50; color: white;"></th> <th style="background-color: #2c3e50; color: white;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eschelbronn</td> <td style="text-align: center;">13 – 14</td> </tr> <tr> <td>Neidenstein</td> <td style="text-align: center;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td>Epfenbach</td> <td style="text-align: center;">5 – 6</td> </tr> <tr> <td>Waibstadt</td> <td style="text-align: center;">8 – 9</td> </tr> <tr> <td>Meckesheim</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Standorte</td> <td style="text-align: center;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>		Umsatzumverteilungseffekte in %	Eschelbronn	13 – 14	Neidenstein	nicht nachweisbar	Epfenbach	5 – 6	Waibstadt	8 – 9	Meckesheim	6	Sonstige Standorte	nicht nachweisbar
	Umsatzumverteilungseffekte in %														
Eschelbronn	13 – 14														
Neidenstein	nicht nachweisbar														
Epfenbach	5 – 6														
Waibstadt	8 – 9														
Meckesheim	6														
Sonstige Standorte	nicht nachweisbar														

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Zentralitäts / Konzentrationsgebot	<p>In den Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein fließt derzeit rund zwei Drittel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch einen Lebensmittel-discounter wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die über 4.500 Einwohner sichergestellt. Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkausflächenausstattung in Eschelbronn/Neidenstein liegt mit rd. 177 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund könnte als Ergänzung ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für die beiden Gemeinden langfristig sichern. Insofern greift die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerte Ausnahmeregelung für die Realisierung von Nahversorgungsbetrieben.</p> <p>Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch in Eschelbronn zulässig.</p>
Integrationsgebot	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel und Drogeriewaren sind gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.</p> <p>Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort, bei welchem südwestlich der Neidensteiner Straße Wohnlagen direkt angrenzen. Die Entfernung zu den Wohnlagen der Gemeinde Neidenstein beträgt 300 – 400 m.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass dem Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar Rechnung getragen wird. Es handelt sich um einen trotz der Ortsrandlage zentral zwischen den beiden Gemeinden liegenden integrierten Standort mit Anbindung an Wohnbebauung.</p> <p>Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinden Eschelbronn und Neidenstein, die vertraglich gesichert für das Vorhaben eine interkommunale Kooperation planen.</p> <p>Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 85 %) mit Kunden aus Eschelbronn/Neidenstein erzielt wird. Nur 15 % des Umsatzes fließen von außerhalb der beiden Gemeinden an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes.</p> <p>Unter Berücksichtigung der interkommunalen Kooperation und damit einer einheitlichen räumlichen Beurteilungsgrundlage bestehend aus den beiden Gemeinden wird das Kongruenzgebot eingehalten.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

Beeinträchtigungsvorbot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Eschelbronn mit 13 – 14 % selbst zu erwarten. Eine Schließung des leistungsstarken Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Eschelbronn und Neidenstein vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Kleinzentren Waibstadt und Meckesheim sowie in der Nachbargemeinde Epfenbach sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Eschelbronn und Neidenstein sowie die zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2:	Mikrostandort „Neidensteiner Straße“ in Eschelbronn und Standortumfeld	15
Karte 3:	Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters sowie strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Strukturdaten von Eschelbronn und Neidenstein	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.250 m ² VK	22
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen des Gesamtvorhabens in Eschelbronn	25