



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Waldbrunn, Neckar-Odenwald-Kreis

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, den 10.02.2021

## 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.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Einordnung der Projektplanung	6
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
1. Makrostandort Waldbrunn	9
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Angebots- und Wettbewerbssituation in Waldbrunn	13
4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	14
5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	18
1. Mikrostandort „Buchener Straße / Mülbener Straße“	18
2. Fazit der Standortbewertung	21
3. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	21
4. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	23
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens	23
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	25
3. Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28
V. Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	29
1. Umsatzzumlenkungen	29
2. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	30
3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	33
4. Bewertung des Beeinträchtungsverbots	33
VI. Zusammenfassung	35

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde von der Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Waldbrunn (Neckar-Odenwald-Kreis) beauftragt.

Die Planung sieht vor, einen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) im Ortsteil Strümpfelbrunn anzusiedeln. Für das Plangrundstück besteht kein Bebauungsplan, die Fläche befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, soll jedoch durch eine Anpassung im Regionalplan als Siedlungsgebiet eingestuft werden. Parallel hierzu soll ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Für das Plangrundstück wird voraussichtlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ aufgestellt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gilt es zu prüfen, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Waldbrunn oder in Nachbarkommunen erwarten lässt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechts- und Planungsrahmen
- /// Bewertung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Waldbrunn sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Buchener Straße / Mülbener Straße“ im Ortsteil Strümpfelbrunn
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den geplanten Edeka-Markt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Waldbrunn und im Umland (Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- /// 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 Januar 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Für das zu prüfende Grundstück ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, sodass zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden ist. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung<sup>1</sup> 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-Immissionsschutzgesetzes 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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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.“*

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landes- und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

### 3. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des in Waldbrunn geplanten Betriebstyps „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

Als **Betriebstypen** des Lebensmitteleinzelhandels werden unterschieden:<sup>2</sup>

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>3</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>4</sup> führt.*

#### **SB-Warenhaus:**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

#### **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.*

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft:**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

Bezüglich der **Sortimente** 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-

<sup>2</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 361.

<sup>3</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>4</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) differenziert<sup>5</sup>.

- ///** Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2019). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %<sup>6</sup>.
- ///** Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- ///** **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.
- ///** Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m<sup>2</sup> auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m<sup>2</sup>). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Ursächlich für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

<sup>6</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

Bei dem Ansiedlungsvorhaben in Waldbrunn 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).



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

### 1. Makrostandort Waldbrunn

Die für das Planvorhaben wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Waldbrunn werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

**Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Waldbrunn**

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Waldbrunn
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Lage am Rand des Neckar-Odenwald-Kreises auf der Hochfläche des Neckartals, rd. 45 km westlich von Heidelberg</li> <li>/// Ländlicher Raum im engeren Sinne</li> </ul>
Landesplanerische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Kleinzentrum (Doppelzentrum Waldbrunn-Neckargerach);</li> <li>/// Waldbrunn ist dem Mittelbereich Eberbach zugeordnet (rd. 10 km entfernt); die Mittelzentren Mosbach (im Süden) und Buchen (im Nordosten) liegen in einer Distanz von rd. 20 – 25 km.</li> </ul>
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// 44,29 km<sup>2</sup>; ca. 107 EW je km<sup>2</sup> (Landesdurchschnitt: 310 EW je km<sup>2</sup>)<sup>1</sup></li> <li>/// Dörflich geprägte Siedlungsstruktur; Flächengemeinde mit sechs Ortsteilen: Mülbach (rd. 400 EW), Oberdielbach (rd. 1.110), Schollbrunn (rd. 640 EW), Strümpfelbrunn (rd. 1.190 EW), Waldkatzenbach (rd. 1.110 EW) und Weisbach (rd. 400 EW).<sup>2</sup> Den Hauptort mit Gemeindeverwaltung bildet Strümpfelbrunn.</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Pkw:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L 524 (Eberbach – Oberdielbach – Strümpfelbrunn – Oberscheidental – Mudau)</li> <li>■ L 589 (Weisbach – Lohrbach)</li> <li>■ L 634 (Oberdielbach – Schollbrunn – Neckargerach)</li> <li>■ Anschluss an die B 37 (Eberbach – Mosbach – Heilbronn) in Eberbach rd. 11 km entfernt</li> <li>■ A 5 (Frankfurt a. M. – Karlsruhe – Basel) Ausfahrt 5 „Kreuz Heidelberg“ rd. 45 km entfernt; A 6 (Mannheim – Heilbronn) Ausfahrt 37 „Heilbronn/Neckarsulm“ rd. 48 km entfernt</li> </ul> </li> <li>/// <b>ÖPNV:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Busverbindungen innerhalb des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) u. a. nach Eberbach, Mosbach, Mudau, Buchen</li> <li>■ kein Anschluss an das Schienennetz, Bahnhof Eberbach (rd. 11 km entfernt) Bahnstrecke Neckartalbahn (S1, S2)</li> </ul> </li> </ul>
Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bevölkerung (30.06.2020)<sup>*3</sup>: 4.751 EW</li> <li>/// Bevölkerung 2011 – 2020<sup>*3</sup>: + 0,5 % (Neckar-Odenwald-Kreis: + 0,7 %)</li> <li>/// Einwohnerprognose 2030<sup>*4</sup>: ca. 4.886 EW bzw. + 2,6 %</li> </ul>

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>2</sup> Quelle: Einwohnerdaten der Gemeinde Waldbrunn, Stand: 31.12.2018; Daten können von den Angaben des Statistischen Landesamtes abweichen.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.06.

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung; Basis 2017; Hauptvariante.

**Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Waldbrunn (Fortsetzung)**

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Waldbrunn
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// rd. 990 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort*<sup>5</sup></li> <li>/// Beschäftigtenbesatz: 208 Beschäftigte je 1.000 EW (vgl. Neckar-Odenwald-Kreis: 324 Beschäftigte je 1.000 EW)</li> <li>/// 634 Einpendler / 1.645 Auspendler; negatives Pendlersaldo (- 1.011)*<sup>5</sup></li> <li>/// Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:<sup>6</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Produzierendes Gewerbe: rd. 66 %</li> <li>■ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: rd. 10 %</li> <li>■ Sonstige Dienstleistungen: rd. 20 %</li> </ul> </li> </ul>
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Staatlich anerkannter Luftkurort; Naturpark-Neckar-Odenwald, Katzenbuckel (höchste Erhebung des Odenwaldes mit Wanderwegen, Wintersportanlagen), Katzenbuckel-Therme (rd. 110.000 Besucher pro Jahr)</li> <li>/// Feriendorf Waldbrunn mit insgesamt über 190 Ferienhäusern</li> <li>/// <b>Tourismuskennziffern (2019):</b><sup>7</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ rd. 13.780 Gästeankünfte / rd. 49.180 Übernachtungen</li> <li>■ durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 3,6 Tage</li> <li>■ Schlafgelegenheiten: 128,6 je 1.000 EW (vgl. Neckar-Odenwald-Kreis: 42,4 je 1.000 EW)</li> <li>■ Übernachtungen je 1.000 EW: rd. 10.351 (vgl. Neckar-Odenwald-Kreis: 3.667 je 1.000 EW)</li> </ul> </li> </ul>
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// In der Ortsmitte des Hauptortes <b>Strümpfelbrunn</b> sind entlang der Alten Marktstraße und Theodor-Leutwein-Straße vereinzelt Anbieter zu finden. Der Bereich ist von wenigen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, darunter eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Getränkhandel sowie Betrieben des Gastgewerbes, Dienstleister und öffentlichen Einrichtungen (Rathaus) geprägt.</li> <li>/// <b>Strukturprägende Anbieter der Nahversorgung:</b> Ortsteil Strümpfelbrunn: Penny an der Buchener Straße (L524) Ortsteil Oberdielbach: Netto an der Hauptstraße (L524)</li> </ul>

**Fazit:**

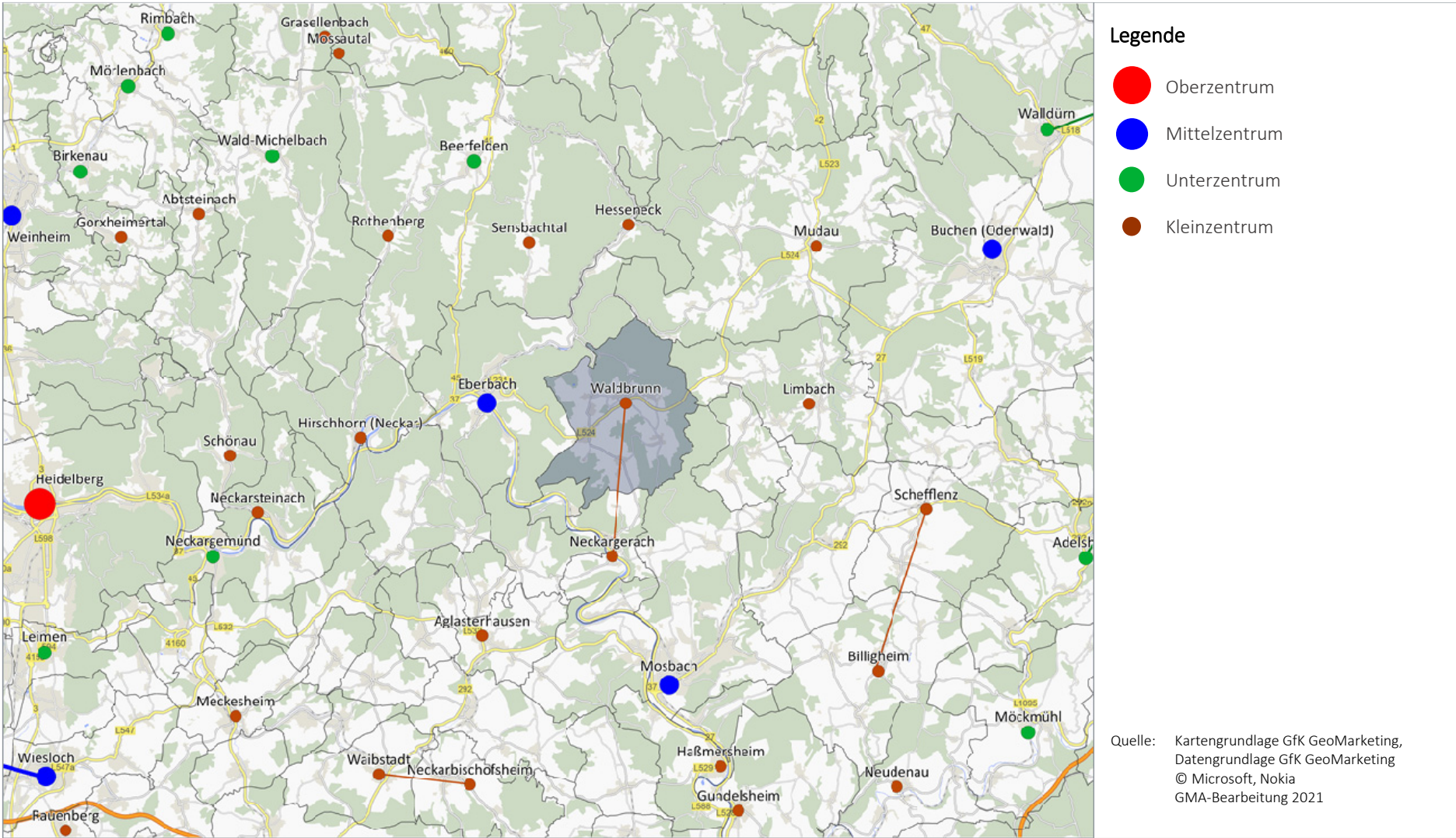
- /// Die Gemeinde Waldbrunn war in den zurückliegenden Jahren durch eine stabile Bevölkerungszahl gekennzeichnet. Waldbrunn fungiert in erster Linie als Wohnort im ländlich geprägten Raum des Neckar-Odenwald-Kreises. Die Lage auf der Hochfläche des Odenwaldes, abseits des regionalen Verkehrsstraßennetzes hemmt die Entwicklung als Wirtschaftsstandort, in der Landwirtschaft sind noch viele Nebenerwerbsbetriebe erhalten geblieben. Dagegen spielt der Tourismus (rd. 49.180 Übernachtungen im Jahr 2019) in Waldbrunn eine große Rolle. Bezüglich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist in den kommenden Jahren von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen (Bevölkerungsprognose 2030: 4.886 EW bzw. + 2,6 %). Neue Baugebiete werden derzeit im Hauptort Strümpfelbrunn erschlossen (Baugebiet „Hahnenfeld“ 3. Bauabschnitt mit 21 Bauplätzen) bzw. sind in Planung (u. a. Mülben „Auf der Höhe“ 12 Bauplätze, Schollbrunn „Brühlstraße“ 6 Bauplätze).
- /// Besondere siedlungsstrukturelle Bedingungen (dispers mit fünf Ortsteilen, ländlich geprägt) stellen die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (i. W. Lebensmittel, Drogeriewaren) vor besondere Herausforderungen. Die Gemeinde Waldbrunn liegt auf Hochfläche östlich des Neckartals, rd. 10 – 15 km von den nächst größeren Einkaufsstandorten entfernt. Für die Attraktivität eines Wohnortes ist eine qualifizierte Nahversorgung mit entscheidend. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt bislang in Waldbrunn. Entsprechend hohe Kaufkraftabflüsse und lange Fahrwege an Einkaufsstandorte im Umland (v. a. Eberbach) sind die Folge. Mit der Umsetzung des Vorhabens besteht daher die Chance zur deutlichen Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Waldbrunn.

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2019.

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2018.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Beherbergung im Reiseverkehr, Datenquelle: Tourismusstatistik.

**Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur**



## 2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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.*

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>7</sup> wird die o. g. Regelung ebenfalls aufgegriffen.

**1.7.2.2** *Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden<sup>8</sup> in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.*

Waldbrunn ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum (Doppelzentrum mit Neckargerach) eingestuft. Die Gemeinde liegt weder im Verdichtungsraum, noch ist sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Waldbrunn bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten.

<sup>7</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

<sup>8</sup> Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des LEP Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002.

### 3. Angebots- und Wettbewerbssituation in Waldbrunn

In Waldbrunn sind derzeit zwei Discounter als strukturprägende Anbieter anzuführen. Darüber hinaus ergänzen Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter u. a. für Getränke, Direktvermarkter / Hofläden das Grundversorgungsangebot.

Die Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in Waldbrunn aktuell auf insgesamt rd. 1.870 m<sup>2</sup>. Die Umsatzleistung der Lebensmittelanbieter (= bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte) liegt bei rd. 7,2 Mio. €.

In **räumlicher Hinsicht** verteilt sich das Angebot wie folgt:

Das Lebensmittelangebot konzentriert sich i. W. auf die größeren Ortsteile (Hauptort Strümpfelbrunn, Oberdielbach, Waldkatzenbach). Als strukturprägende Anbieter sind zu benennen:

- /// **Penny**, Discounter, Ortsteil Strümpfelbrunn, Buchener Straße 13, rd. 800 m<sup>2</sup> VK, Bäckerei Klotz im Nebenbau, Lage im Umfeld des Planstandortes, zeitgemäßer Marktauftritt.
- /// **Netto**, Discounter, Ortsteil Oberdielbach, Hauptstraße 98, rd. 800 m<sup>2</sup> VK, Landbäckerei Walter im Vorkassenbereich, zeitgemäßer Marktauftritt.

Die Discounter liegen verkehrsgünstig an der Haupteerschließungsachse des Ortes (L 524) und sind so aus dem gesamten Gemeindegebiet gut mit dem Pkw zu erreichen. Gleichzeitig liegt eine gute räumliche Verteilung der Versorgungsangebote vor, sodass die Pkw-Erreichbarkeit aus den Ortsteilen an einen der beiden Standorte in einer Distanz von max. 3 km bzw. rd. 5 Pkw-Fahrminuten möglich ist.

Darüber hinaus sind in Waldbrunn weitere kleinteilige Angebote zu finden, darunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks (drei Filialen der Bäckerei Klotz, Bäckerei Haas, Metzgerei Schmitt, Metzgerei Zimmermann) sowie Spezialanbieter (u. a. Getränke Weiß, Direktvermarkter). Ein Lebensmittelvollsortimenter ist trotz der Gemeindegröße von rd. 5.000 Einwohnern bislang nicht vorhanden. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege an Einkaufsstandorte im Umland.

Bei einer **quantitativen und qualitativen Bewertung** des Angebotes bleibt festzuhalten:

- /// Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in Waldbrunn mit rd. 337 m<sup>2</sup> / 1.000 EW auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 435 m<sup>2</sup> / 1.000 EW).
- /// Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird mit einer Zentralität von rd. 67 % das Kaufkraftpotenzial nicht vollständig ausgeschöpft. Unter der Annahme, dass ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft verstärkt in Waldbrunn gebunden werden kann, ergibt sich ein Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung im Sinne eines Vollsortimenters.
- /// Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass beide Lebensmittelmärkte dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen sind, der im Vergleich zum Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment (vgl. Kapitel I., 3.) vorhält.

- Darüber hinaus ist auf die isolierte Lage der Gemeinde Waldbrunn im ländlichen Raum des Neckar-Odenwald-Kreises hinzuweisen. Daraus ergeben sich lange Fahrtwege zu den größeren Versorgungsstandorten in Eberbach (rd. 10 km), Mosbach (rd. 20 km) oder Buchen (rd. 25 km). Das Vorhaben kann somit auch einen wichtigen Beitrag zur Verkürzung von Einkaufsfahrten und damit zur Reduzierung der verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Immissionen leisten.

#### 4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Tabelle 3 und Karte 2 geben einen Überblick über die Angebots- und Wettbewerbssituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation im Umland wie folgt dar:

- Im **Mittelzentrum Eberbach** sind die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels vertreten, darunter ein Kaufland-Markt, REWE und Filialen der Discounter Aldi, Lidl, Penny und Norma. Darüber hinaus ist auf ein ausdifferenziertes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich (u. a. Biolebensmittel, Getränke, Bäcker, Metzger) hinzuweisen. Eine auch überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen die Anbieter Kaufland, Aldi und Lidl im Eberbacher Einkaufszentrum „Am Neuen Weg“. Zusammen mit weiteren Fachmärkten (u. a. hagebaumarkt, Fressnapf, KiK) hat sich hier eine attraktive Versorgungslage gebildet. Aktuelle Planungen sehen vor, die Discounter Aldi und Lidl durch Abriss und Neubau auf max. 1.200 VK zu erweitern.<sup>9</sup> Die Einkaufslage liegt rd. 10 – 11 km von Waldbrunn entfernt und ist v. a. für Berufspendler aus Waldbrunn, aber auch für den größeren Versorgungseinkauf von Relevanz. Wegen der nicht-integrierten Lage erhält diese Standortlage aber keinen städtebaulichen Schutzcharakter i. S. der § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Anbieter REWE befindet sich dagegen im „Zentrum Eberbach“<sup>10</sup>.
- In **Neckargerach** (rd. 2.300 Einwohner) wird die Angebotssituation maßgeblich durch einen Penny-Markt geprägt (rd. 10 – 11 km vom Vorhabenstandort entfernt). Der Lebensmitteldiscounter übernimmt nur eine lokale Versorgungsfunktion. Darüber hinaus sind die Bewohner der Gemeinde Neckargerach v. a. auf Lebensmittelmärkte in Mosbach und Eberbach ausgerichtet. Für die Versorgung von Waldbrunn ist der Standort Neckargerach nicht relevant. Insofern kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens in Waldbrunn keine negativen Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Neckargerach ausgelöst werden.
- In **Limbach** (rd. 4.470 Einwohner) wird die örtliche Nahversorgung durch einen Edeka-Markt gesichert. Darüber hinaus ergänzen kleinere Lebensmittelbetriebe (u. a. nah und gut in Krumbach, Bäcker, Metzger etc.) das Angebot vor Ort. Der Edeka-Markt in Limbach ist für die Versorgung in Waldbrunn nicht von Relevanz, zumal die Gemeinde nicht an einer wichtigen regionalen Verkehrsachse liegt. Auch wird sich das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes in Waldbrunn nicht wesentlich auf die Gemeinde Limbach

<sup>9</sup> Quelle Stadt Eberbach: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Aldi Süd und Lidl, Eberbach (Imkomm November 2020); Offenlage im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet "Einzelhandel", 5. Teiländerung und Erweiterung.

<sup>10</sup> Einstufung gemäß Einzelhandelskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach (Imakomm Akademie Aalen 2011). Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar.

ausdehnen (vgl. hierzu Kapitel IV., 1.). Insofern kann auch hier festgehalten werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens in Waldbrunn nicht mit negativen Auswirkungen auf die Versorgungsangebote in Limbach zu rechnen ist.

- In **Mudau** (rd. 4.900 Einwohner) sind mit Edeka und Penny Anbieter aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich zur Sicherung der Nahversorgung vorhanden. Die Märkte liegen in einer Pkw-Distanz von rd. 14 – 15 km zum Planstandort. Wegen der verkehrsgünstigen Lage an der L 523, sind sie dennoch v. a. für Pendler in Richtung Buchen gut zu erreichen. Der Discounter Penny wurde 2019 auf das Gelände der Straßenmeisterei am südlichen Ortsrand verlagert und durch einen modernen Neubau ersetzt. Darüber hinaus ergänzen kleinere Lebensmittelanbieter (u. a. Bäcker, Metzger, Getränkehandel) das Angebot vor Ort.

**Tabelle 3: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland (Auswahl)**

Nr.	Stadt / Gemeinde	Betrieb	Adresse	Betriebs-typ*	VK in m <sup>2</sup>	Lage	Distanz zum Vorhaben**
1	Eberbach	Penny	Im Ruhbaum	DIS	650	integrierte Lage	9,7 km
2	Eberbach	Norma	Friedrichsdorfer Landstraße	DIS	550	teilintegrierte Lage	9,9 km
3	Eberbach	Lidl	Neuer-Weg-Nord	DIS	1.000	nicht integrierte Lage	10,6 km
4	Eberbach	Kaufland	Neuer Weg-Nord	SM	2.800	nicht integrierte Lage	10,7 km
5	Eberbach	Aldi	Neuer Weg-Nord	DIS	1.000	nicht integrierte Lage	10,8 km
6	Eberbach	Rewe Kessler	Güterbahnstraße	SM	1.400	ZVB Innenstadt	10,8 km
7	Neckargerach	Penny	Hauptstraße	DIS	800	integrierte Lage	10,6 km
8	Fahrenbach	Netto	Heiligengraber Weg	DIS	800	Ortsrandlage	12,2 km
9	Limbach	Edeka Hölzer	Industriestraße	SM	1.100	nicht integrierte Lage	12,7 km
10	Mudau	Edeka Vogt	Bahnhofstraße	SM	1.100	integrierte Lage	14,2 km
11	Mudau	Penny	Bahnhofstraße	DIS	800	Ortsrandlage	14,6 km

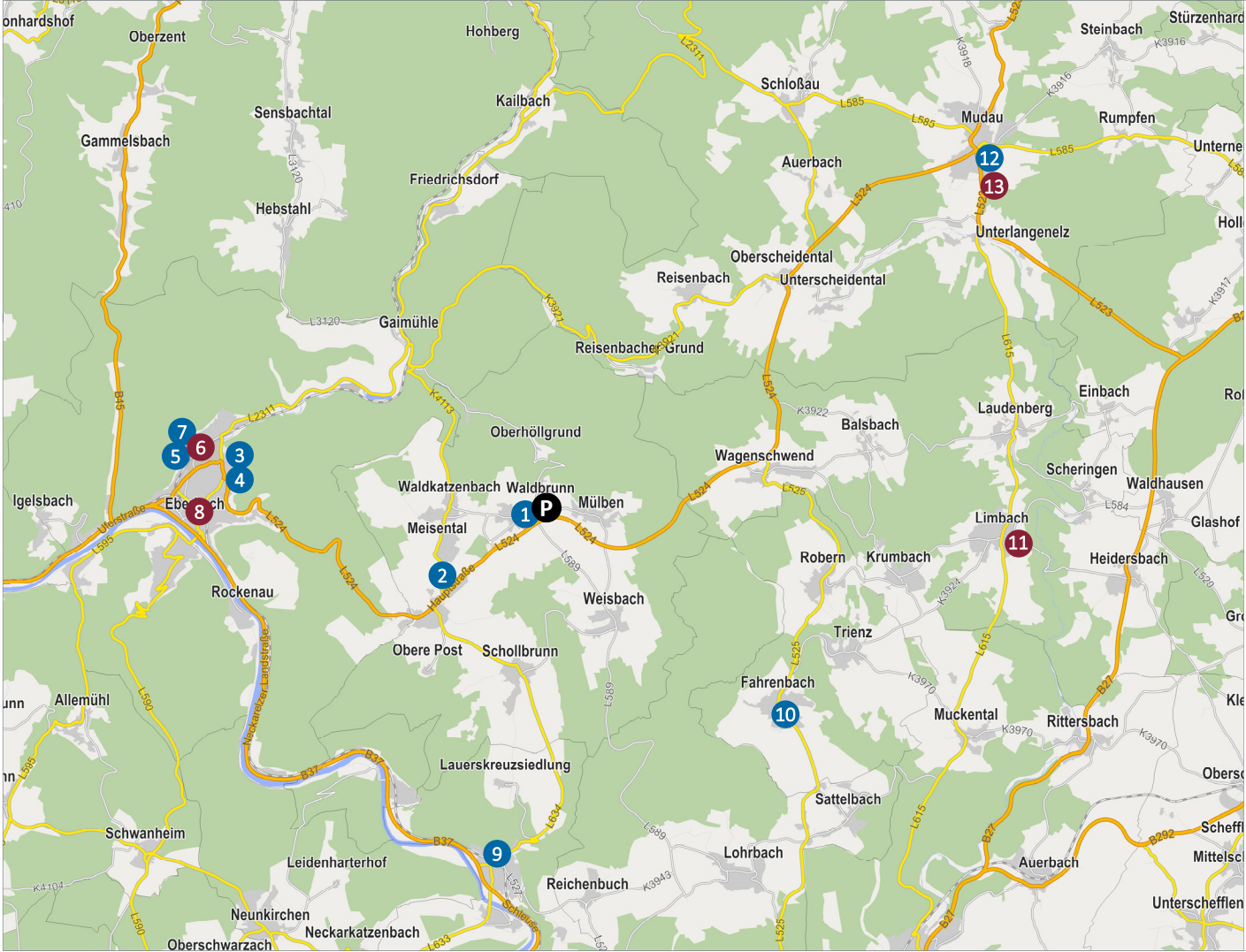
\* SM = Supermarkt / großer Supermarkt, DIS = Discounter, SBW = SB-Warenhaus (> 5.000 m<sup>2</sup> VK)

\*\* kürzeste Entfernung mit dem PKW, ermittelt durch googlemaps

GMA-Erhebung 2021

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass im Umland von Waldbrunn flächendeckend Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel bestehen, welche alle Betriebstypen umfassen. Mit Blick auf die dargestellten Wettbewerbsstrukturen im Umland bleibt die Möglichkeit zur Generierung eines überörtlichen Kundeneinzugsgebietes damit deutlich begrenzt. (vgl. hierzu auch Kapitel IV. 1). **Entsprechend ist davon auszugehen, dass der geplante Edeka-Markt in Waldbrunn in erster Linie eine örtliche Versorgungsfunktion übernimmt.**

Karte 2: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)



**Legende**

- P** Planstandort
- Betriebstyp**

  - Supermarkt / gr. Supermarkt
  - Discounter
  - SB-Warenhaus

**Wettbewerber**

- 1 = Penny, Waldbrunn
- 2 = Netto, Waldbrunn
- 3 = Penny, Eberbach
- 4 = Norma, Eberbach
- 5 = Lidl, Eberbach
- 6 = Kaufland, Eberbach
- 7 = Aldi, Eberbach
- 8 = Rewe, Eberbach
- 9 = Penny, Neckargerach
- 10 = Netto, Fahrenbach
- 11 = Edeka Hölzer, Limbach
- 12 = Edeka Vogt, Mudau
- 13 = Penny, Mudau

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021



## 5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

Unter formalen Gesichtspunkten liegt der Standort auf der Gemarkung der Gemeinde Waldbrunn, der gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums (Doppelzentrum mit Neckargerach) zugewiesen wird. Ausnahmsweise sind in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (ERP 1.7.1.1) soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Der geplante großflächige Edeka-Markt soll perspektivisch den Betriebstypenmix in der Gemeinde Waldbrunn verbessern und durch sein breiteres Sortiment neben den beiden bestehenden Lebensmitteldiscountern eine Lücke im Vollsortimentsbereich schließen. Das Vorhaben ist als zentrale Maßnahme zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Waldbrunn einzuordnen. Mit einem Angebot nur ausschließlich aus dem Discountbereich ist für die rd. 5.000 Einwohner zählende Gemeinde keine angemessene Versorgung gegeben. Vergleichbare Kommunen dieser Größe (z. B. Mudau) haben häufig ein Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt bislang in Waldbrunn, Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege an Einkaufsstandorte im Umland sind die Folge.

Auch die **unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer** im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Waldbrunn liegt mit rd. 337 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) als auch die errechnete Zentralität von rd. 67 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.

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 Waldbrunn dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch im Kleinzentrum Waldbrunn zulässig.

### 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 „Buchener Straße / Mülbener Straße“

Der **Planstandort** für den Lebensmittelvollsortimenter liegt im Waldbrunner Ortsteil Strümpfelbrunn (vgl. Karte 4). Es handelt sich hierbei um ein ca. 1,1 ha großes Grundstück zwischen Buchener Straße und Mülbener Straße (Flurstück Nr. 994, 1056, 1057), welches bislang unbebaut ist. Die Ortsmitte liegt rd. 0,5 km Luftlinie vom Planstandort entfernt.



Planstandort Edeka-Markt



Standortumfeld, Wohnbebauung am Birkenweg

Die **Nutzungsstruktur** im Umfeld des Planstandortes ist wie folgt zu charakterisieren:

- Richtung Norden schließen die Wohnbereiche des Ortsteils Strümpfelbrunn (überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) an, die sich nördlich der Mülbener Straße bzw. Buchener Straße erstrecken. Ein direkter Zugang erfolgt über den Birkenweg, der nur wenige Meter von der geplanten Zu- und Abfahrt des Standortes beginnt.
- In westlicher Richtung schließt der Penny-Markt an, der wie der Planstandort verkehrlich günstig an der Buchener Straße (L 524) liegt. Der Planstandort ist damit bereits langjährig als Versorgungslage etabliert.
- Südlich der L 524 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.
- In Richtung Osten schließen zunächst weitere unbebaute Flächen an den Planstandort an, weiter östlich gefolgt von der Wohnbebauung des Ortsteils Mülbener.

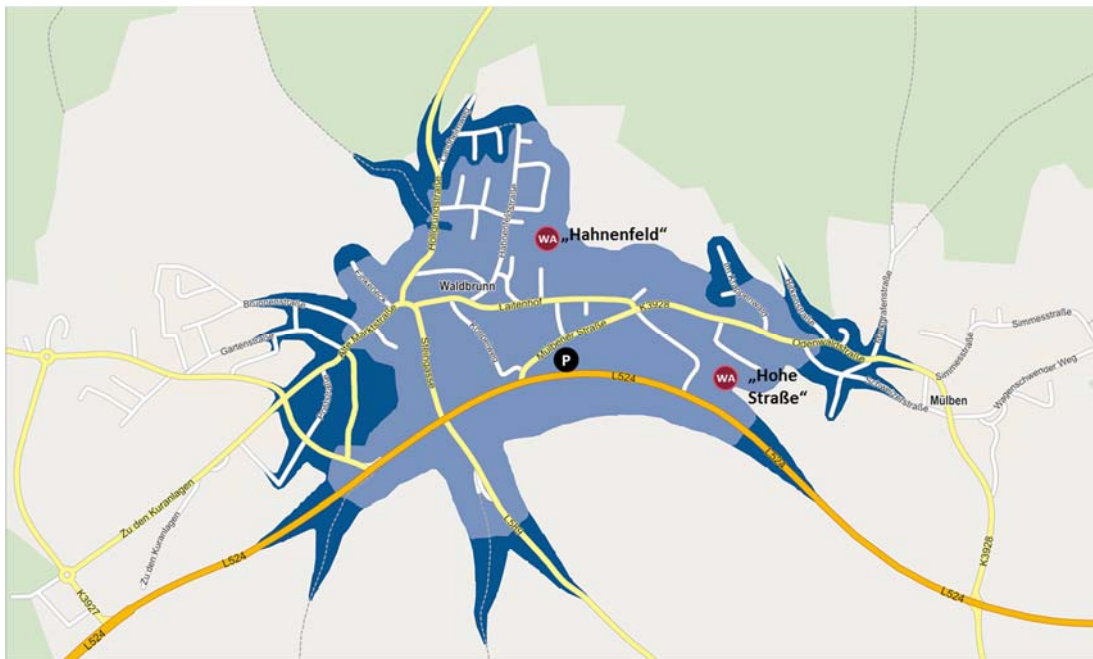
In **verkehrlicher Hinsicht** weist der Standort gute Eigenschaften auf. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes soll über eine neue Zu-/ Abfahrt an der Mülbener Straße (K 3928) erfolgen, die in Richtung Osten einen Anschluss an den gleichnamigen Ortsteil sowie in Richtung Westen eine direkte Anbindung an die Buchener Straße (L 524) herstellt. Diese durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung und stellt die Hauptverkehrsachse in Waldbrunn dar.

Der Planstandort liegt verkehrlich günstig im Gemeindegebiet und ist damit aus allen Ortsteilen (Weisbach, Schollbrunn, Oberdielbach und Waldkatzenbach) gut zu erreichen. Mit durchschnittlich rd. 4.200 Kfz / 24 h<sup>11</sup> ist die Buchener Straße nicht durch eine besonders hohe Pkw-Frequenz gekennzeichnet. Die exponierte Lage des Planstandortes an einem Hauptverkehrsträger lässt aber dennoch auch Zuflüsse durch Streukunden (u. a. Pendler, Zufallskunden) erwarten.

Ein Anbindung an den ÖPNV ist schon heute über den Bushaltepunkt „Strümpfelbrunn Siedlung“ an der Ecke Mülbener Straße / Birkenweg gegeben. Die Haltestelle wird in regelmäßiger Taktung von drei Linien (837, 840 Richtung Weisbach, 821 Richtung Waldkatzenbach) angefahren. Damit ist der geplante Edeka-Markt auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen.

Straßenbegleitende **Fuß- und Radwege** entlang der Mülbener Straße und angrenzender Bereich ermöglichen einen barrierefreien Zugang aus dem Ortsgebiet Strümpfelbrunn sowie aus dem östlich angrenzenden Ortsteil Mülben. Der geplante Edeka-Markt kann damit neben einer gesamtörtlichen Versorgungsfunktion auch eine Funktion als Nahversorger für das fußläufig erreichbare Wohnumfeld übernehmen. Der Standort kann ein fußläufiges Einzugsgebiet erschließen, welches weite Teile des Hauptortes Strümpfelbrunn umfasst. Aus dem östlich angrenzenden Ortsteil Mülben ist er ebenfalls noch zu Fuß zu erreichen. Auch im Hinblick auf die Wohngebietsentwicklung in der Gemeinde (vgl. Karte 3) ist der Standort gut gewählt.

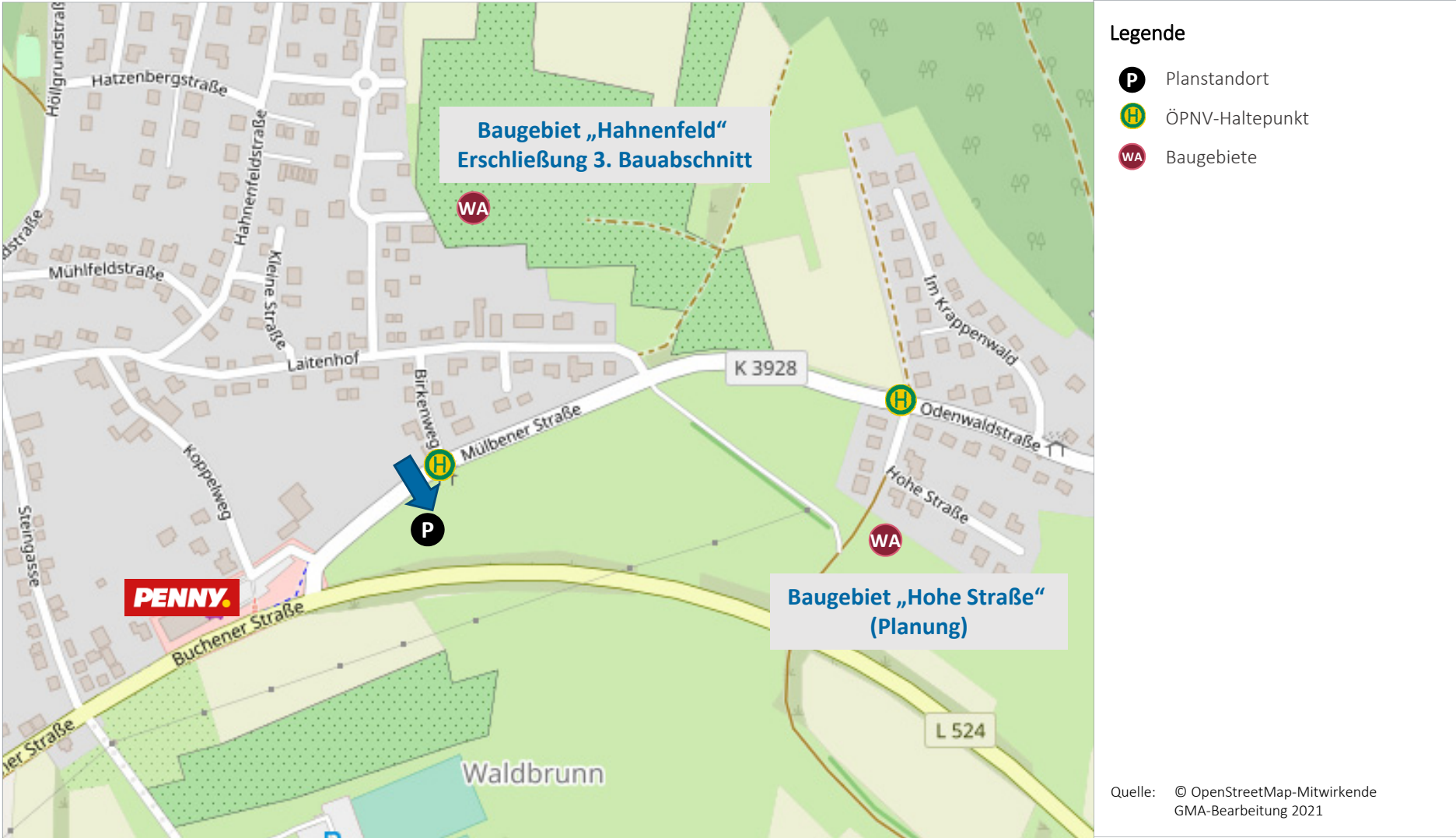
**Karte 3: Fußläufiger Nahbereich (700 – 1.000 m fußläufige Distanz)**



Quelle: Karten- und Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2021

<sup>11</sup> Quelle: Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, Zählstellen-Nr. 80252 von L 524 / K 3928 Waldbrunn, Mülbener Straße nach L 524 / K 3928 Waldbrunn, Segelflugplatz; Ergebnis des Jahres 2019, DTV insgesamt (Kfz, SV).

Karte 4 Mikrostandort „Buchener Straße / Mülbener Straße“



## 2. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes sind wie folgt zusammenzufassen:

- // grundsätzlich ausreichendes Bevölkerungspotenzial in Waldbrunn für einen Lebensmittelvollsortimenter vorhanden
- // Wohnort mit stabilen, perspektivisch leicht steigenden Bevölkerungszahlen (u. a. Baugebiete in Umsetzung bzw. Planung)
- // gute Grundstückseigenschaften (exponierte Lage, gute Sichtbarkeit, guter Flächenschnitt sowie ausreichende Flächengröße für den geplanten Edeka-Markt)
- // Grundstück ist bislang unbebaut; für die Umsetzung des Vorhabens müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (Änderung Regionalplan, Aufstellung B-Plan)
- // gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV, zu Fuß, Fahrrad)
- // fußläufige Nahversorgungsfunktion (Planstandort ist aus weiten Teilen des Hauptortes Strümpfelbrunn bzw. aus dem Ortsteil Mülsen zu Fuß zu erreichen, für die übrigen Bereiche liegt eine gute ÖPNV-Anbindung vor)
- // etablierte Versorgungslage; im Umfeld ist langjährig ein Penny-Markt ansässig.

Aus **versorgungsstruktureller Sicht** bietet sich mit der Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit, in Waldbrunn ein Angebot aus dem Lebensmittelvollsortiment bereitzustellen. Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV aus dem gesamten Ortsgebiet gut zu erreichen. Die Zuordnung zu den Wohnbereichen des Hauptortes Strümpfelbrunn qualifiziert in aber auch als Nahversorgungsstandort mit fußläufiger Versorgungsfunktion.

Unter **regionalplanerischen Gesichtspunkten** bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Planstandort um eine Ortsrandlage jedoch mit Wohngebietsanschluss handelt. Das Standortumfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt. Festzuhalten bleibt, dass in der kleinparzellierten Ortsmitte keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit entsprechender Stellplatzzahl bestehen. Der Standort ist mit dem benachbarten Penny-Markt bereits als Versorgungslage etabliert und stellt damit eine gute Möglichkeit zur Sicherung der Nahversorgung dar.

## 3. 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 das Integrationsgebot weiter ausgestaltet:

*Z 1.7.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. [...]“*

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 In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. [...]*

*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.“*

#### 4. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment handelt, welches ausschließlich der Nahversorgung dient. Das Sortiment Lebensmittel ist gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete<sup>12</sup> in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- Der Planstandort an der Buchener Straße / Mülbener Straße ist als Ortsrandlage einzustufen, jedoch mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes Strümpfelbrunn. Bei einer Suche nach möglichen Standortalternativen lässt sich festhalten, dass in der kleinstrukturierten Ortsmitte oder an anderer Stelle im Ortsgebiet Strümpfelbrunn keine ausreichend großen Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Der Standort kann trotz Ortsrandlage eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Gleichzeitig ist er aber auch aus den Ortsteilen mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV) gut zu erreichen. Er erweist sich zudem als sinnvolle Ergänzung zu einer bereits bestehenden Versorgungslage (Penny).

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass den Vorgaben des Integrationsgebotes entsprochen wird.** Der Edeka-Markt wird perspektivisch mit einem Vollsortiment (i. W. Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren) eine wichtige Versorgungsfunktion in Waldbrunn übernehmen. Besser geeignete Alternativen in integrierter Lage sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einen wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Im vorliegenden Fall 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 nachfolgend vorgenommen.

<sup>12</sup> Nur in den Zentralen Orten (Unter-, Mittel-, Oberzentren) abgegrenzt.

#### 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. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Edeka-Markt 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 des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort 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.

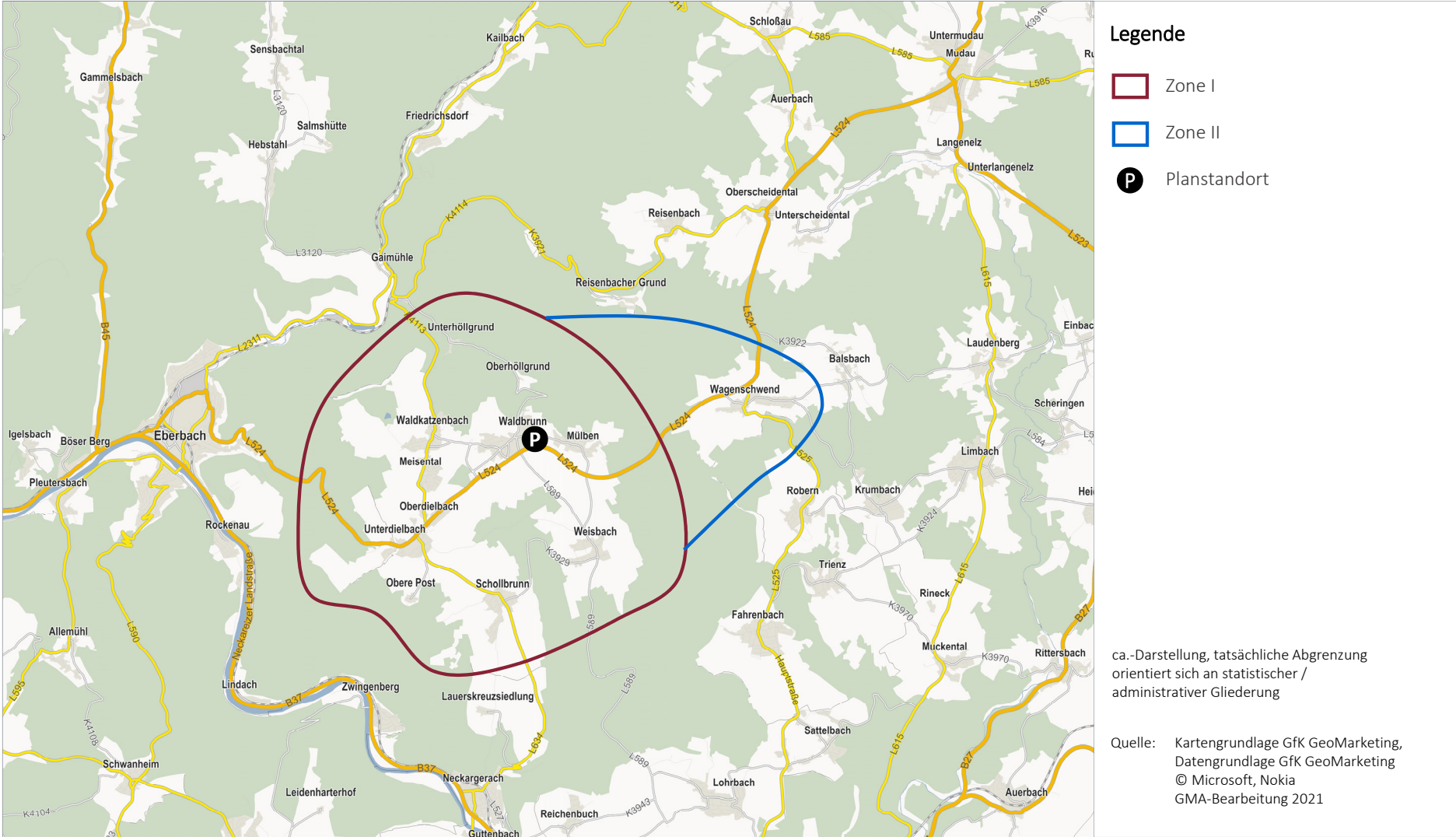
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Waldbrunn und in den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann der Edeka-Markt ein Einzugsgebiet erschließen, das in Zone I die Gemeinde Waldbrunn sowie den Stadtteil Eberbach-Unterdiebach umfasst. Der Ortsteil Limbach-Wagenschwend wird Zone II des Einzugsgebietes zugeordnet. Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 5.403 Einwohner (vgl. Tabelle 4). Etwa 88 % der projektrelevanten Einwohnerpotenziale entfallen auf die Gemeinde Waldbrunn selbst.

Die **Abgrenzung des Einzugsgebiets** ist wie folgt zu begründen:

**Karte 5: Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Waldbrunn**





- / Das Kerneinzugsgebiet (= Zone I) umfasst die Gemeinde Waldbrunn sowie den Eberbacher Stadtteil Unterdielbach.<sup>13</sup> In Zone I ist mit einer hohen Einkaufsorientierung an den Planstandort zu rechnen, da der Edeka-Markt als einziger Lebensmittelvollsortimenter eine besondere Versorgungsfunktion übernehmen kann. Es ist anzunehmen, dass die Kundenbindung an den Planstandort aus den Ortsteilen weitgehend gleich ausfällt.
- / Der Limbacher Ortsteil Wagenschwend wird als ergänzendes Einzugsgebiet (= Zone II) berücksichtigt. Der Ortsteil Wagenschwend liegt wie Waldbrunn-Strümpfelbrunn direkt an der L 524 nur rd. 5 – 6 km bzw. rd. 5 Pkw-Fahrminuten vom Planstandort entfernt. Aufgrund der etwas höheren räumlichen Distanz, aber auch wegen der Einkaufsmöglichkeiten im Kernort Limbach (Edeka Hölzer rd. 7 km von Wagenschwend entfernt) ist in Zone II von einer etwas geringeren Kundenbindung am Planstandort auszugehen.

Über das so abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus wird der geplante Edeka-Markt keine regelmäßige Marktdurchdringung erreichen können. Die Marktreichweite des Planobjektes wird dabei in erster Linie durch die Wettbewerber im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel II.) sowie die zunehmende räumliche Distanz begrenzt. So bewegen sich die Absatzradien von Lebensmittelmärkten zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb einer Pkw-Fahrzeit von maximal 5 bis 10 Minuten.

Dennoch auftretende Kundenzuflüsse von außerhalb des so abgegrenzten Einzugsgebietes (in erster Linie Touristen / Gäste der Gemeinde Waldbrunn<sup>14</sup>, Pendler und Zufallskunden) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**Streuumsätze**“ berücksichtigt.

## 2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Bei der Kaufkraftberechnung fließen neben den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle ladeinzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. 6.210 €.**<sup>15</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Waldbrunn, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

**ca. 2.285 €**<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Unterdielbach liegt auf Eberbacher Gemarkung, schließt jedoch direkt an Waldbrunn-Oberdielbach an. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zur Kernstadt Eberbach (im Tal) übernehmen die Lebensmittelanbieter in Waldbrunn hier eine Funktion zur Grundversorgung.

<sup>14</sup> Der staatlich anerkannte Luftkurort Waldbrunn zählte im Jahr 2019 rd. 49.000 Übernachtungen, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 3,6 Tagen. Wichtiger Anziehungspunkt für Gäste und Touristen ist die Katzenbuckel-Therme mit jährlich rd. 110.000 Besuchern, darüber hinaus ist Waldbrunn bei Wanderern und bei Wintersportlern sehr beliebt. Die Gemeinde zählt 11 Übernachtungsbetriebe, darunter das Feriendorf Waldbrunn mit über 190 Ferienhäusern. Es ist anzunehmen, dass ein Teil der Gäste zur Versorgung auch auf die Lebensmittelmärkte im Ort, darunter den geplanten Edeka-Markt zurückgreifen wird.

<sup>15</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>16</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>17</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in der Gemeinde Waldbrunn mit 99,4 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Eberbach liegt die Kaufkraftkennziffer bei 95,1, in Limbach bei 101,1.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 12,3 Mio. € (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet**

Zone	Stadtbereich	Einwohner*	Einwohner (Anteil in %)	Kaufkraft Food in Mio. €
Ia	Waldbrunn	4.751	87,9	10,8
Ib	Eberbach-Unterdiebach	190	3,5	0,4
II	Limbach-Wagenschwend	462	8,6	1,1
I-II	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>5.403</b>	<b>100,0</b>	<b>12,3</b>

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

### 3. Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt

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.<sup>18</sup> 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 Vorhabens 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 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., 2. ausführlich behandelt.

<sup>17</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>18</sup> 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.

Für den geplanten Edeka-Markt ist mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Lebensmittelvollsortimenter in Waldbrunn) ein Marktanteil von max. 30 % im Kerneinzugsgebiet erreichbar.<sup>19</sup> Höhere Marktanteile sind selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Vollsortimentsstandorte (u. a. Einkaufsstandort „Neuer Weg“ in Eberbach mit Kaufland) abfließen werden. In Zone II wird ein Marktanteil von max. 22 – 23 % erwartet. Hier ist bereits von einer etwas geringere Einkaufsorientierung an den Vorhabenstandort auszugehen, was sich mit der höheren Distanz i. V. mit alternativen Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Edeka-Markt in Limbach) begründen lässt.

Für Streukunden wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kundenzuflüsse durch Touristen und Besucher der Gemeinde Waldbrunn (u. a. Gäste des Feriendorfes, Waldkatzenbach-Therme) ein Umsatzanteil von max. 15 % angenommen.

**Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Die Umsatzprognose stellt somit ein Maximalwert i. S. eines worst-case-Ansatzes dar.**

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Edeka-Markt mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>20</sup>

**Tabelle 5: Umsatz und Marktanteile des Vorhabens (Edeka mit max. 1.250 m<sup>2</sup> VK)**

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone Ia (= Waldbrunn)	10,8	30	3,2	0,6	3,8	76
Zone Ib (= Unterdielbach)	0,4	30	0,1	< 0,1	0,1	3
Zone II (= Wagenschwend)	1,1	22 – 23	0,2	< 0,1	0,3	6
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>12,3</b>	<b>29</b>	<b>3,6</b>	<b>0,6</b>	<b>4,2</b>	<b>85</b>
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1	0,8	15
<b>Insgesamt</b>			<b>4,2 – 4,3</b>	<b>0,7 – 0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Edeka-Markt mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> VK eine **Gesamtumsatzleistung von max. 5,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,2 – 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (v. a. Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente).

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> errechnet sich für den Edeka-Markt (inkl. Bäckerei) eine **Flächenproduktivität von rd. 4.000 € / m<sup>2</sup> VK**. Die ermittelte Umsatzprognose liegt über der durchschnittlichen Raumleistung für den Betriebstyp Supermarkt<sup>21</sup>. Ein

<sup>19</sup> 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.).

<sup>20</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens

<sup>21</sup> Vgl. Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag e. V., Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg, S. 17. Die durchschnittliche Raumleistung des Betriebstyps Supermarkt (bis 2.500 m<sup>2</sup> VK) liegt bei 3.700 € / m<sup>2</sup> p.a.

noch höherer Umsatz ist mit Blick auf die Wettbewerbssituation vor Ort sowie der begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in Waldbrunn 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).

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.

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- / Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Waldbrunn (= Verflechtungsbereich des Kleinzentrums). Darüber hinaus ist mit regelmäßigen Einkaufsbeziehungen aus dem Eberbacher Stadtteil Unterdielbach sowie aus Limbach-Wagenschwend zu rechnen.
- / Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 76 %) mit Kunden aus Waldbrunn generiert wird.<sup>22</sup> Weniger als 10 % des Umsatzes fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet (Eberbach-Unterdielbach, Limbach-Wagenschwend) an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes. **Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

<sup>22</sup> Berücksichtigt man in diesem Anteil auch die touristische Nachfrage (Feriensiedlung in Waldbrunn) steigt der Umsatzanteil aus Waldbrunn auf annähernd 90 %.

## 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. Für die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen (vgl. Kapitel II.)

### 1. Umsatzzumlenkungen

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 eines 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.

Für die Bewertung der Projektplanung in Waldbrunn werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka-Markt wird am geplanten Standort auf einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,2 – 4,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,7 – 0,8 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 Umsatzzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

/// Mit zunehmender Distanz werden tendenziell geringere Wettbewerbswirkungen ausgelöst. Im Umkehrschluss sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahegelegenen und vom Besatz vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten. Im vorliegenden Fall sind daher die Lebensmittelmärkte in Waldbrunn selbst betroffen. Darüber hinaus werden aber auch Standorte im Umland tangiert, wohin heute ein Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt (=Kaufkraftrückholung).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

**Tabelle 6: Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im Lebensmittelbereich**

Standort / Lage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €
<b>Waldbrunn</b>		
Ortsmitte	0,4 – 0,5	<< 0,1
sonstigen Lagen	6,7 – 6,8	1,5
<b>Eberbach-Unterdiebach</b>	--	--
<b>Limbach-Wagenschwend</b>	--	--
<b>Eberbach<sup>1</sup></b>	45,7	1,9
<b>Mudau</b>	7,0	0,3
<b>Limbach</b>	4,0	0,1
<b>Fahrenbach</b>	2,7	< 0,1
<b>außerhalb / Streuumsätze (Touristen)</b>	--	0,4
<b>Insgesamt</b>	--	<b>4,2 – 4,3</b>

<sup>1</sup> Quelle: imakomm AKADEMIE 2020; Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Aldi Süd und Lidl im Bebauungsplangebiet „Neuer Weg“, Eberbach; Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich  
n. n. = nicht nachweisbar; UUV = Umsatzumverteilung

## 2. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Im Ergebnis der zuvor getätigten Annahmen zu den ausgelösten Umsatzumlenkungen lassen sich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben ableiten:

- /// In **Waldbrunn** ist mit den höchsten Umsatzumverteilungseffekten durch das Vorhaben zu rechnen. Insgesamt sind gegenüber den Anbietern in Waldbrunn Umverteilungen i. H. von max. 1,5 Mio. € zu erwarten. Bei einer Bewertung der Planung i. S. des § 11 Abs. 3 geht es jedoch darum zu prüfen, ob durch das Vorhaben Ortmitten und zentrale Versorgungsgebiete geschädigt werden und / oder ob die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde bzw. im Umland nachhaltig beeinträchtigt werden.
- /// Festzuhalten bleibt, dass die Ansiedlung eines bislang fehlenden Lebensmittelvollsortimenters zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation in Waldbrunn führen wird. Mit Umsatzumverteilungen ist in erster Linie gegenüber den Lebensmitteldiscountern Penny und Netto zu rechnen, wobei der Penny-Markt in direkter Nachbarschaft zum Planstandort deutlich stärker betroffen sein wird. Die beiden Discounter verfügen zwar

nicht über das gesamte Angebotsspektrum des neuen Edeka-Marktes, sie weisen dennoch teilweise Sortimentsüberschneidungen zum Lebensmittelvollsortimenter auf. Daher ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden, die bislang mangels Alternative auf das Angebot der Discounter zurückgreifen, zukünftig auf den Edeka-Markt ausweichen wird. Die Lebensmittelmärkte in Waldbrunn sind als leistungsstarke Wettbewerber einzustufen, die auch von den Ausgaben der Touristen profitieren. Festzuhalten bleibt, dass selbst eine theoretisch denkbare Schließung des Penny-Marktes keine negativen Konsequenzen für die Versorgung in Waldbrunn und im speziellen für die Bewohner im Ortsteil Strümpfelbrunn nach sich ziehen würde. Der Planstandort von Edeka liegt im direkten Umfeld des Penny-Marktes, weist im Vergleich zu Penny sogar einen besseren Zugang zu den Wohnbereichen des Hauptortes Strümpfelbrunn auf. Von einer Verschlechterung der Versorgungsqualität ist selbst im Falle einer Schließung von Penny daher nicht auszugehen, vielmehr wird sich die Versorgungsqualität mit dem bislang fehlenden Lebensmittelvollsortimenter qualitativ deutlich verbessern (größeres Sortiment, Frischetheken etc.).

- Mit einer Schließung des **Netto-Marktes in Oberdielbach** ist aus gutachterlicher Sicht trotz spürbarer Umverteilungseffekte nicht zu rechnen. Dies lässt sich insbesondere mit der Standortlage begründen. So stellt der Netto-Markt für die Bewohner des Ortsteils Oberdielbach, aber auch für Unterdielbach und Schollbrunn, die nächstgelegene (auch fußläufige) Einkaufsmöglichkeit dar. Aus Waldkatzenbach ist der Netto-Markt genauso schnell zu erreichen wie der Einkaufsstandort in Strümpfelbrunn. Die Feriendorfsiedlung im Süden des Ortsteils Waldkatzenbach liegt sogar teilweise noch im fußläufigen Nahbereich (rd. 750 – 1.000 m bzw. 10 – 15 Minuten fußläufige Distanz) des Netto-Marktes. Die Arbeitsteilung zwischen den beiden größeren Ortsteilen hat sich bewährt und wird auch in Zukunft Bestand haben. Da es sich bei Netto-Marken Discount um eine Discountlinie des Handelsunternehmens Edeka handelt, sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen. Im worst-case ist es denkbar, dass sich langfristig nur ein Discounter in Waldbrunn halten könnte. Sollte dieser worst-case eintreten, würde die Schließung aber den Penny-Markt betreffen. Wie oben dargestellt, übernimmt Netto alleine schon aufgrund seiner Standortlage eine andere, ergänzende Funktion zum geplanten EDEKA-Markt. Mit einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in Oberdielbach ist demnach nicht zu rechnen.
- In der **Ortsmitte** sind mit der Bäckerei Klotz, der Metzgerei Schmitt sowie einem kleinen Getränkehandel nur kleinteilige Anbieter zu finden, die im Hinblick auf das Warenangebot nur teilweise Überschneidungen zum Planvorhaben aufweisen, sodass nach gutachterlicher Einschätzung hier mit deutlich geringeren Umverteilungseffekten zu rechnen ist (rd. 6 %). Die Anbieter sind im Ort gut etabliert, sodass Geschäftsaufgaben nicht zu befürchten sind. Negative städtebauliche Auswirkungen (i. S. von Leerstandsbildungen in der Ortsmitte) sind daher auszuschließen.
- Im überörtlichen Einzugsgebiet (= Eberbach-Unterdielheim, Limbach-Wagenschwend) sind keine Angebote im Nahrungs- und Genussmittelbereich zu finden. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben entsprechend auszuschließen.

- / Darüber hinaus wird ein Teil des durch das Vorhaben generierten Umsatzes an Standorten im Umland umverteilungswirksam werden (= „Kaufkraftückholung“).
- / Das **Mittelzentrum Eberbach** stellt aus Waldbrunn den nächstgelegenen Einkaufsstandort dar, hier ist zudem der umfangreichste und vielfältigste Besitz an Lebensmittelanbietern vorzufinden. Entsprechend ist in Eberbach mit den höchsten Umverteilungen (ca. 1,9 Mio. €) zu rechnen. Bei einem derzeitigen Umsatz der Betriebe im Nahrungs- und Genussmittelbereich i. H. von ca. 45,7 Mio. €<sup>23</sup> entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 4 %. Etwas stärker betroffen ist der Einkaufsstandort „Neuer Weg“ (u. a. Kaufland, Aldi, Lidl im Verbund mit anderen Fachmärkten), der v. a. für Großmengen- bzw. Vorratseinkäufe und wegen der verkehrsgünstigen Lage auch häufig von Pendlern aufgesucht wird. Demnach müssten diese Märkte mit einer etwas höheren Umverteilungsquote rechnen, während der Rewe-Markt im Eberbacher Zentrum tendenziell etwas geringer betroffen sein wird. Die ermittelten Umverteilungsquoten belaufen sich auf max. 5 – 6 % gegenüber den genannten Einkaufslagen bzw. max. 4 % ggü den anderen Lebensmittelmärkten in Eberbach (Penny, Norma). Da es sich bei den Anbietern um leistungsstarke Wettbewerber handelt, die auch von Kundenzuflüssen aus dem Umland profitieren, sind die Umverteilungen in Eberbach als unproblematisch einzustufen. Negative städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.
- / Auch im weiteren Untersuchungsraum sind Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen und der städtebaulich geschützten Lagen als Folge des Vorhabens auszuschließen. In **Limbach und Mudau**, wo mit Edeka Angebote aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich bestehenden ist mit Umverteilungseffekten i. H. von max. 3 – 4 % zu rechnen. Auch in **Neckargerach und in Fahrenbach** ist mit Umverteilungen zu rechnen, wobei diese, aufgrund des abweichenden Betriebstyps sowie der vergleichsweise eingeschränkten verkehrlichen Anbindung an den Vorhabenstandort, auf einem niedrigeren Niveau liegen (max. 3 %). Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind durch das Vorhaben in Waldbrunn nicht zu erwarten.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von 0,7 – 0,8 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente, sodass die auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung als minimal einzustufen sind. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Betrieben sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Waldbrunn sowie im Umland ausgelöst 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen.

<sup>23</sup> Quelle: imakomm AKADEMIE 2020; Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Aldi Süd und Lidl im Bebauungsplangebiet „Neuer Weg“, Eberbach; Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich.



### 3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot 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.“*

### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 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 Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.
- ▀ In **Waldbrunn** selbst ist festzuhalten, dass gegenüber der Ortsmitte aufgrund des geringen Angebotes sowie der nur indirekten Konkurrenz der Betriebe des Lebensmittelhandwerks und des Getränkehandels nur überschaubare Umverteilungseffekte (max. 6 %) zu erwarten sind. Die Anbieter außerhalb der Ortsmitte, vorwiegend Penny und Netto, werden dagegen mit spürbaren Umsatzeinbußen zu rechnen haben, da sich die Kaufkraftabschöpfung durch die Neuansiedlung für diese beiden Anbieter verringern wird. Dabei wird der Penny-Markt in direkter Nachbarschaft zum Planstandort deutlich stärker betroffen sein. Selbst ein theoretischer Marktaustritt von Penny hätte jedoch keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen zur Folge. **Die verbrauchernahe Versorgung wird in jedem Fall durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gestärkt.** Eine Schließung des

Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte von nicht zu befürchten. Dies lässt sich mit der besonderen Versorgungsfunktion des Marktes (auch fußläufig) für den Ortsteil Oberdielbach begründen. Auch für die Ortsteile Unterdielbach und Schollbrunn stellt der Standort in Oberdielbach die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit dar. Die Arbeitsteilung mit zwei Lebensmittelstandorten in den größeren Ortsteilen der Gemeinde Waldbrunn hat sich lange bewährt. Da es sich bei Netto zudem um eine Discountlinie des Handelsunternehmens EDEKA handelt, sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen auch als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind in der Gemeinde Waldbrunn damit auszuschließen.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** liegen die Umverteilungen auf einem wettbewerblichen Niveau (max. 6 % in Eberbach bzw. nochmals geringer an allen anderen Standorten im Untersuchungsraum). Städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls 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.

Sowohl in Waldbrunn als auch im Umland sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit eingehalten. Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.**

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
<b>Vorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Waldbrunn-Strümpfelbrunn</li> <li>/// geplant ist eine Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei)</li> <li>/// Standort in verkehrlich gut erreichbarer Lage an der Buchener Straße (L 524) / Mülbener Straße im Umfeld des bestehenden Penny-Marktes; Anschluss an Wohngebiete des Hauptortes, weitere Wohngebietsentwicklung im fußläufigen Nahbereich.</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Kleinzentrum Waldbrunn mit rd. 4.750 Einwohnern</li> <li>/// stabile Bevölkerungsentwicklung (+ 0,5 % seit 2011); positive Bevölkerungsprognose (Ausweisung neuer Baugebiet u. a. in Strümpfelbrunn und Mülsen geplant bzw. in Umsetzung).</li> <li>/// Wohngemeinde im ländlichen Raum des Odenwaldes (negatives Pendlersaldo, geringer Beschäftigtenbesatz)</li> <li>/// Tourismusdestination (rd. 49.180 Übernachtungen im Jahr 2019)</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b></li> <li>/// In der <b>Ortsmitte</b> des Hauptortes Strümpfelbrunn mit wenigen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, darunter eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Getränkehandel sowie Betrieben des Gastwerbes, Dienstleister und öffentlichen Einrichtungen (Rathaus).</li> <li>/// <b>Strukturprägende Anbieter der Nahversorgung:</b></li> <li>/// Ortsteil Strümpfelbrunn: Penny an der Buchener Straße (L524)</li> <li>/// Ortsteil Oberdielbach: Netto an der Hauptstraße (L524)</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Waldbrunn. Darüber hinaus ist am Planstandort mit Kunden aus dem Eberbacher Ortsteil Unterdielbach sowie aus Limbach-Wagenschwend zu rechnen (= überörtliches Einzugsgebiet).</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.403 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 12,3 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// max. 5,0 Mio. €, davon ca. 4,2 – 4,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 – 0.8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich (worst-case-Ansatz)</li> </ul>

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Der Gemeinde Waldbrunn ist gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar als Kleinzentrum (Doppelzentrum) eingestuft. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.</p> <p>Der geplante großflächige Edeka-Markt soll perspektivisch den Betriebstypenmix in der Gemeinde Waldbrunn verbessern und durch sein breiteres Sortiment neben den beiden bestehenden Lebensmitteldiscountern eine Lücke im Vollsortimentsbereich schließen. Das Vorhaben ist als zentrale Maßnahme zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Waldbrunn einzuordnen. Mit einem Angebot nur ausschließlich aus dem Discountbereich ist für die rd. 5.000 Einwohner zählende Gemeinde keine angemessene Versorgung gegeben. Vergleichbare Kommunen dieser</p>
----------------------------	--

	<p>Größe (z. B. Mudau) haben häufig ein Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt bislang in Waldbrunn, Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege an Einkaufsstandorte im Umland sind die Folge. Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Waldbrunn liegt mit rd. 337 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) als auch die errechnete Zentralität von rd. 67 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>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 Waldbrunn dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch im Kleinzentrum Waldbrunn zulässig.</p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p><b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Der Planstandort an der Buchener Straße / Mülbener Straße ist als Ortsrandlage einzustufen, jedoch mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes Strümpfelbrunn. Bei einer Suche nach möglichen Standortalternativen lässt sich festhalten, dass in der kleinstrukturierten Ortsmitte oder an anderer Stelle im Ortsgebiet Strümpfelbrunn keine ausreichend großen Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Der Standort kann trotz Ortsrandlage eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Gleichzeitig ist er aber auch aus den Ortsteilen mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV) gut zu erreichen. Er erweist sich zudem als sinnvolle Ergänzung zu einer bereits bestehenden Versorgungslage (Penny).</p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Waldbrunn (= Verflechtungsbereich des Kleinzentrums). Darüber hinaus ist am Standort mit regelmäßigen Einkaufsbeziehungen aus dem Eberbacher Stadtteil Unterdielbach sowie aus Limbach-Wagenschwend zu rechnen.</p> <p>Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 76 %) mit Kunden aus Waldbrunn generiert wird. Weniger als 10 % des Umsatzes fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes. Berücksichtigt man die touristischen Umsätze (z. B. Feriensiedlung in Waldbrunn) erhöht sich der Umsatzanteil aus Waldbrunn auf annähernd 90 %.</p>
<p><b>Beeinträchtungsverbot</b></p>	<p><b>Das Beeinträchtungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden eingehalten.</b></p> <p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.</p> <p>In <b>Waldbrunn</b> selbst ist festzuhalten, dass gegenüber der Ortsmitte aufgrund des geringen Angebotes sowie der nur indirekten Konkurrenz der Betriebe des Lebensmittel-handwerks und des Getränkehandels nur überschaubare Umverteilungseffekte (max. 6 %) zu erwarten sind. Die Anbieter außerhalb der Ortsmitte, vorwiegend Penny und Netto, werden dagegen mit spürbaren Umsatzeinbußen zu rechnen haben, da sich die Kaufkraftabschöpfung durch die Neuansiedlung für diese beiden Anbieter verringern wird. Dabei wird der Penny-Markt in direkter Nachbarschaft zum Planstandort deutlich stärker betroffen sein. Selbst ein theo-</p>

retischer Marktaustritt von Penny hätte jedoch keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen zur Folge. **Die verbrauchernahe Versorgung wird in jedem Fall durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gestärkt.** Eine Schließung des Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte nicht zu befürchten. Dies lässt sich mit der besonderen Versorgungsfunktion des Marktes (auch fußläufig) für den Ortsteil Oberdielbach begründen. Auch für die Ortsteile Unterdielbach und Schollbrunn stellt der Standort in Oberdielbach die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit dar. Die Arbeitsteilung mit zwei Lebensmittelstandorten in den größeren Ortsteilen der Gemeinde Waldbrunn hat sich lange bewährt. Da es sich bei Netto zudem um eine Discountlinie des Handelsunternehmens EDEKA handelt, sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen auch als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind in der Gemeinde Waldbrunn damit auszuschließen.

**Außerhalb des Einzugsgebietes** bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen mit max. 5 – 6 % in Eberbach bzw. nochmals geringeren Werten an anderen Standorten auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Vor diesem Hintergrund sind Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen und der städtebaulich geschützten Lagen in Folge des Vorhabens auszuschließen.

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)	16
Karte 3:	Fußläufiger Nahbereich (700 – 1.000 m fußläufige Distanz)	19
Karte 4:	Mikrostandort „Buchner Straße / Mülbener Straße“	20
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes in Waldbrunn	24

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	7
Tabelle 2:	Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Waldbrunn	9
Tabelle 3:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland (Auswahl)	15
Tabelle 4:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	26
Tabelle 5:	Umsatz und Marktanteile des Vorhabens (Edeka mit max. 1.250 m <sup>2</sup> VK)	27
Tabelle 6:	Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im Lebensmittelbereich	30