



München **Stuttgart** Forchheim Köln
Leipzig Berlin Lübeck Hannover
Frankfurt (a.M.) Ried(A)

Stadt Mosbach

Markt- und Auswirkungsanalyse zum B-Planverfahren für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ in der Stadt Mosbach

Stand 29.05.2020

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Stuttgart, Mai 2020

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

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag.....	4
2 Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland.....	5
2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel.....	6
2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen	7
2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	8
3 Standortdaten	9
3.1 Makrostandort Mosbach	9
3.2 Einzelhandelskennziffern.....	10
3.3 Mikrostandort „Neckarelzer Straße 15-19“	11
4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina.....	14
4.1 Einzugsgebiet.....	14
4.2 Kaufkraftpotential	17
5 Projektrelevante Angebotsstruktur	18
5.1 Stadt Mosbach	18
5.2 Umliegende Gemeinden	19
6 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose.....	22
7 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens	25
7.1 Konzentrationsgebot	25
7.2 Kongruenzgebot.....	25
7.3 Beeinträchtigungsverbot.....	26
7.4 Städtebauliche Integrationsgebot.....	32
8 Zusammenfassende Bewertung.....	33
9 Anhang.....	35

1 Auftrag

Im April 2020 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH von der Schoofs Immobilien GmbH mit der Markt- und Auswirkungsanalyse zum B-Planverfahren für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ (ehemaliges Autohaus Röll) beauftragt. Neben dem Lebensmittelmarkt ist die Realisierung von 45 Wohneinheiten am Standort vorgesehen.

Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit der damals genannten Plangröße von 1.500 qm VK wurde von der CIMA bereits im Vorfeld der Einleitung des B-Planverfahrens im Auftrag der Stadt Mosbach geprüft, um eine Beurteilungsgrundlage für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu haben (CIMA-Untersuchung vom Januar 2020).

Zur Minimierung möglicher negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns Altstadt, der im Sinne des BauGB den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mosbach darstellt, wurde von Seiten der CIMA eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.300 bis 1.400 qm VK empfohlen. Die Ergebnisse der CIMA-Untersuchung wurden von der Stadtverwaltung Mosbach dem Regierungspräsidium Karlsruhe mit der Bitte um eine Vorab-Prüfung zugeleitet und in der Gemeinderatssitzung am 04. März 2020 vorgestellt.

Die konkretisierte Planung der Schoofs Immobilien GmbH als Grundlage für den aufzustellen Bebauungsplan sieht aktuell die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.400 qm VK vor und liegt damit im oberen Bereich des von der CIMA empfohlenen Flächenkorridors. Zusätzlich ist ein Backshop mit einer Nutzfläche von 40 qm vorgesehen, wovon 15 qm auf die Bedientheke und 25 qm auf die Gastronomienutzung/Café entfallen.

Auf der Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Mosbach selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Ferner sind die Ergebnisse der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach-Elztal-Obrigheim-Neckarzimern vom September 2017 bei der Bewertung des Vorhabens an der Neckarelzer Straße zu berücksichtigen.

2 Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland

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

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

2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

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

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht³. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

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

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

³ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

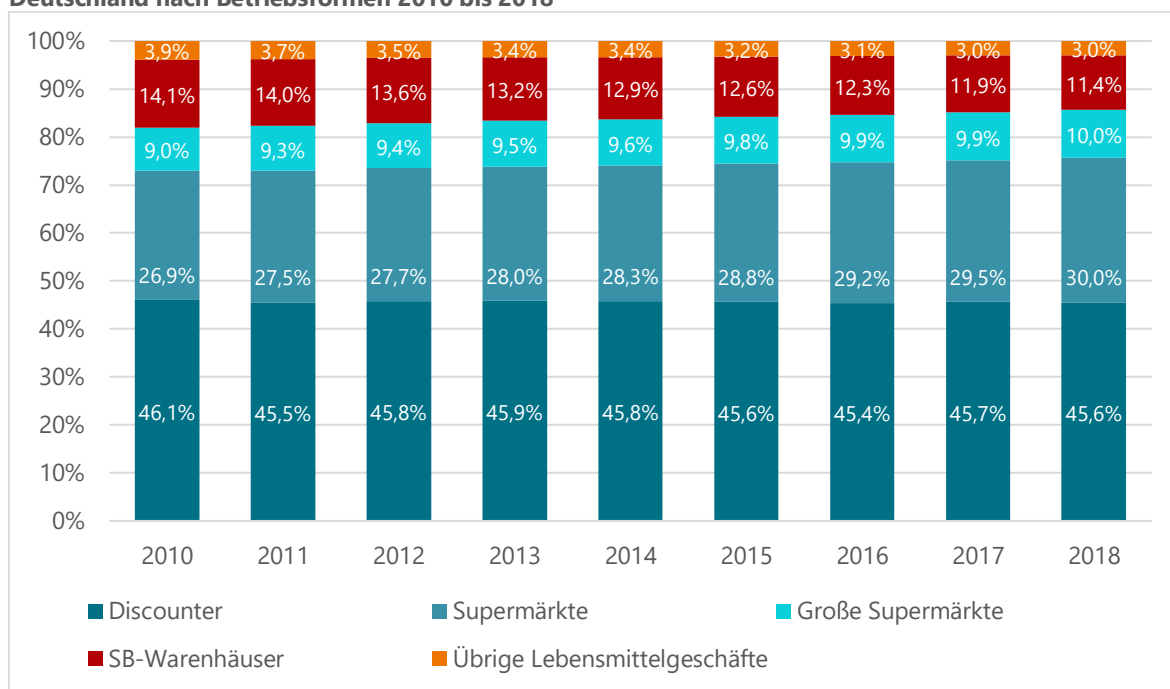
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte ist bundesweit von ca. 39.300 Betrieben im Jahr 2010 auf ca. 37.500 Betriebe im Jahr 2018 um ca. 5 % gesunken. Von diesem Strukturwandel waren insbesondere kleinere Betriebseinheiten betroffen.

Demgegenüber ist die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel seit 2010 von ca. 33,9 Mio. qm VK auf ca. 36,2 Mio. qm VK im Jahr 2018 um ca. 7 % gewachsen, wobei insbesondere bei den Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt eine starke Flächendynamik vorhanden war. Die Umsatzleistung (nominal) im Lebensmitteleinzelhandel stieg von ca. 131,7 Mrd. € im Jahr 2010 um ca. 23 % auf ca. 162,1 Mrd. € im Jahr 2018 an.

Die Entwicklung der Umsatzanteile nach Betriebstypen ist seit 2010 durch Gewinne der Supermärkte und großen Supermärkte zu Lasten der SB-Warenhäuser sowie der übrigen Lebensmittelgeschäfte (z.B. „Tante-Emma-Läden“) geprägt. Der Umsatzanteil der Discounter ist gegenüber 2010 leicht gesunken.

Abb. 1: Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2018



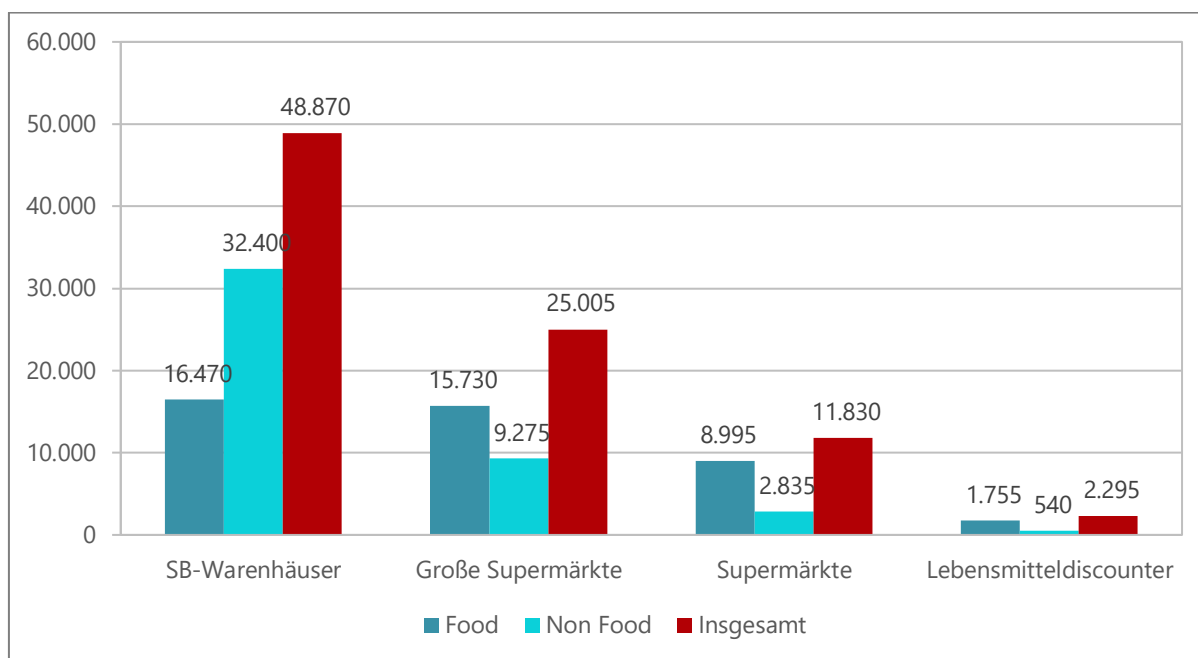
Quelle: EHI Retail Institute 2019, Bearbeitung CIMA

2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

Nach der Sortimentsbreitenerhebung des EHI Retail Institute, Köln, kann im Durchschnitt beim Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** von einer Artikelzahl zwischen ca. 1.400 bis 3.700 Artikeln ausgegangen werden. Die durchschnittliche Artikelzahl beläuft sich auf 2.295 Artikel bei diesem Betriebstyp, wobei diese zwischen den verschiedenen Betreiberfirmen variiert.

Im Gegensatz hierzu ist bei **Lebensmittelsupermärkten** eine deutlich größere Artikelvielfalt vorhanden (durchschnittliche Artikelzahl von ca. 11.830 Artikeln). Somit ist in einem Lebensmittelsupermarkt eine deutlich größere Sortimentsbreite und -tiefe gegeben.

Abb. 2: Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen (2016)



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019, Bearbeitung CIMA

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

2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

In der nachfolgenden Tabelle sind wesentliche Strukturdaten der am Markt agierenden Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Bei den genannten betriebswirtschaftlichen Kennziffern handelt es sich um Durchschnittswerte, welche in Abhängigkeit von der regionalen Wettbewerbssituation und den erschließbaren Marktpotentialen für Einzelstandorte deutlich variieren können.

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße für den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (z.B. Fa. Edeka, Fa. Rewe) liegt zwischen 1.200 qm VK bis 1.500 qm VK. Die durchschnittliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) liegt zwischen 4.000,- bis 4.500,- € pro qm VK.

Bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt der **Fa. tegut** handelt es sich um den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (sog. Vollsortimenter), der durch ein relativ breites Sortiment im Bio-Segment gekennzeichnet ist. Der Nettoumsatz im Jahr 2018 beläuft sich 1,035 Mrd. €. Die Anzahl der Märkte in Deutschland wird mit gut 270 Standorten angegeben.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt der tegut-Märkte liegt i.d.R. mit 90-95 % der Gesamtverkaufsfläche auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hiervon entfallen ca. 80-85 % der Gesamtverkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel und weitere ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche auf Drogeriewaren, Kosmetikartikel sowie Wasch- und Putzmittel.

Hinsichtlich der Kundenzielgruppenausrichtung sind die Märkte der Fa. tegut mit Märkten der Fa. Edeka bzw. der Fa. Rewe vergleichbar. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße sowie die durchschnittliche Flächenleistung der tegut-Märkte liegt nach der aktuellen EHI Studie „Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019“ leicht unter den Werten der Märkte der Fa. Edeka bzw. der Fa. Rewe.

Tab. 1: Lebensmittelanbieter in Deutschland 2018 im Vergleich

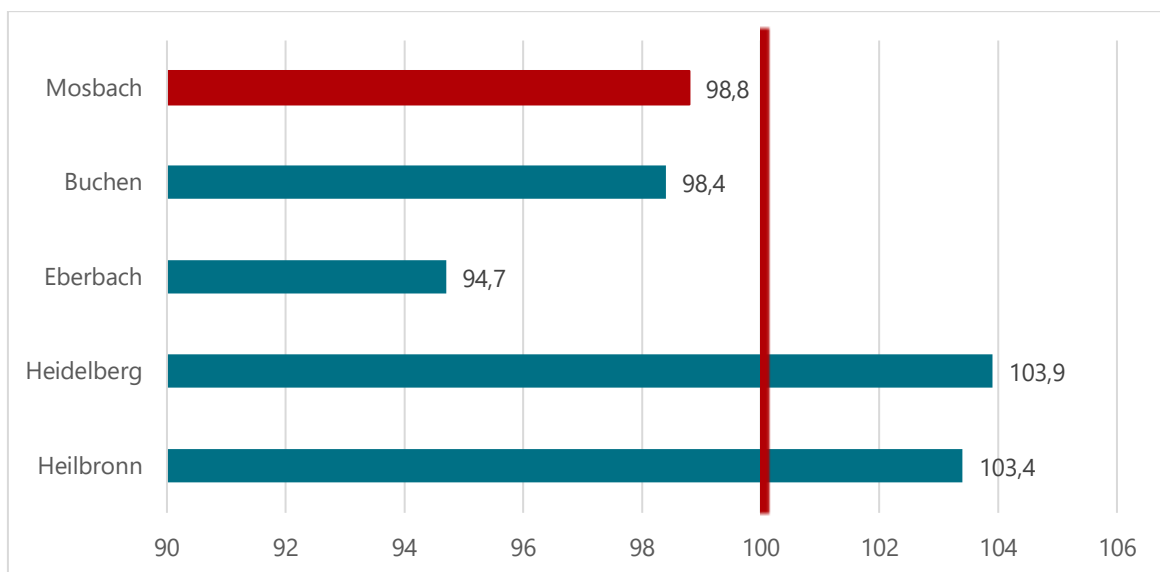
Unternehmen	Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale in qm	Durchschnittlicher Brutto-Umsatz pro qm in €
Aldi Süd	861	10.410
Aldi Nord	884	6.650
Lidl	898	7.400
Norma	729	3.530
Penny	722	5.170
Netto Marken-Discount	792	4.250
Rewe	1.243	4.010
Edeka	1.498	4.460
tegut	1.040	3.780

Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2019; EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019

3.2 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 98,8 liegt die Stadt Mosbach leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Im regionalen Vergleich verfügen die umliegenden Mittelzentren Eberbach und Buchen über einen etwas niedrigeren und die Oberzentren Heilbronn und Heidelberg über einen etwas höheren Kaufkraftkoeffizienten.

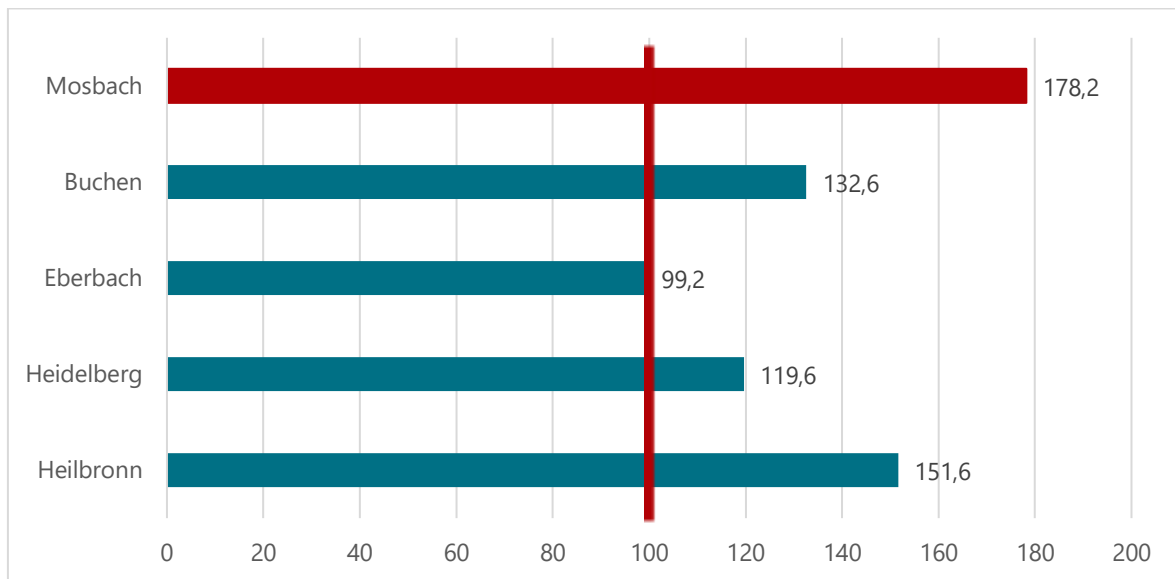
Abb. 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA 2020

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für die Stadt Mosbach bei 178,2 (Indexwert 100,0). Dieser Wert ist auch im regionalen Vergleich als deutlich überdurchschnittlich einzustufen und verdeutlicht den hohen Stellenwert der Stadt Mosbach als Einkaufsstadt für die Umlandbevölkerung.

Abb. 5: Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA 2020

3.3 Mikrostandort „Neckarelzer Straße 15-19“

Für den Planstandort des Lebensmittelmarktes der Fa. tegut wird eine Bewertung anhand stadtentwicklungsbezogener und handelsbezogener Aspekte vorgenommen.

Stadtentwicklungsbezogene Aspekte

Positive Aspekte

- Nachnutzung einer Gewerbebrache; kein neuer Flächenverbrauch (Flächenrecycling)
- Neben der Einzelhandelsnutzung sind zusätzlich 45 Wohnungen vorgesehen
- Städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt möglich
- Räumliche Nähe zur Innenstadt (ca. 200 m Entfernung zum zentralörtlichen Standortbereich)
- Übernahme einer Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnnutzungen
- Öffentliche Einrichtungen (Landratsamt) in unmittelbarer Nähe
- ÖPNV-Anbindung in 200 m Entfernung vorhanden
- Insgesamt städtebaulich integrierte Lage

Kritische Aspekte

- Lage außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereiches
- Funktional etwas abgesetzte Lage zur Altstadt Mosbach
- Direkte PKW-Zufahrt von B 27 nur aus Fahrtrichtung zur Innenstadt möglich

Handelsbezogene Aspekte:

Positive Faktoren

- Fa. tegut als „neuer“ Anbieter stellt Bereicherung für die Einkaufsstadt Mosbach dar
- Qualitativ gehobenes Angebotssegment mit hohem Anteil an Bio-Artikeln
- Nach Schließung des innerstädtischen Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland wurde bislang gebundenes „Umsatzpotential“ freigesetzt

Kritische Faktoren

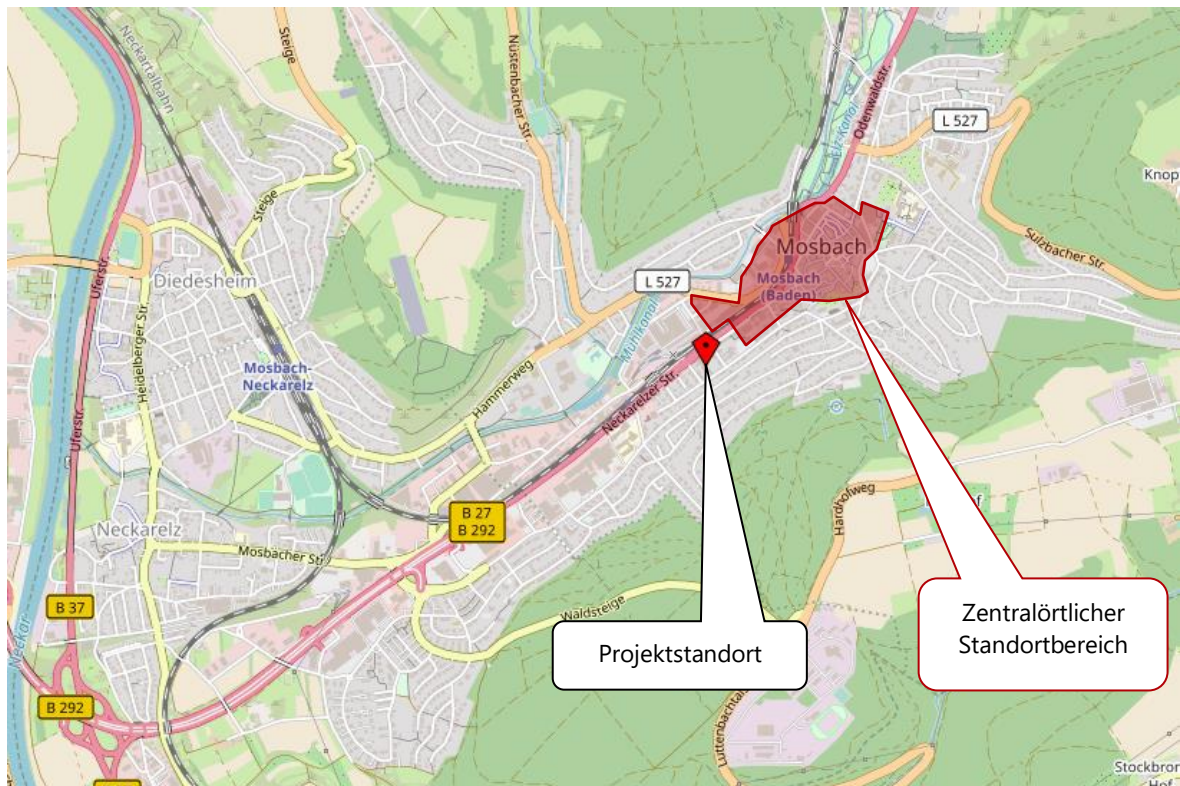
- Fa. tegut als „neuer“ Anbieter in der Region noch wenig bekannt
- Hohe Wettbewerbsdichte in der Stadt Mosbach selbst und zunehmender Wettbewerb in den Umlandkommunen Obrigheim und Elztal
- Trotz Nähe zum zentralörtlichen Standortbereich Charakter als „Solitärstandort“

Abb. 6: Projektstandort



Fotos: CIMA

Abb. 7: Lage des Projektstandortes „Neckarelzer Straße“ und Abgrenzung zentralörtlicher Standortbereich (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: cima 2020

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes der Fa. tegut werden die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation im Raum Mosbach dargestellt.

4.1 Einzugsgebiet

Der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten liegt bei der vorgesehenen Verkaufsflächengröße auf dem Bereich Food und damit auf der Grundversorgung. Die Absatzreichweite ist daher für das Vorhaben deutlich niedriger anzusetzen als bei den Betrieben zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Möbel) und bei den großflächigen Vertriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser mit ausgeprägtem Non-Food-Angebot).

Das Einzugsgebiet für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut wird nur Teile des gesamten Mittelbereiches Mosbach umfassen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden die Standortverteilung der bestehenden und künftigen Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel, die räumlichen Distanzen und die verkehrlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Aufgrund der betrieblichen Besonderheiten der Fa. tegut mit einem hohen Anteil an Bio-Artikeln kann weiterhin ein Anteil an Zielkundschaft unterstellt werden.

In der räumlichen Untergliederung nach Marktzone kann das „**Kerneinzugsgebiet**“ des geplanten Lebensmittelmarktes an der Neckarelzer Straße wie folgt abgegrenzt werden:

- **Zone I:** Kernstadt Mosbach⁶; Stadtteil Neckarelz; Stadtteil Diedesheim
- **Zone II:** restliche Stadtteile Mosbach (Lohrbach, Reichenbuch, Sattelbach)
- **Zone III:** restliche Gemeinden der vVG Mosbach (Obrigheim, Neckarelz, Neckarzimmern)

Die Gesamtstadt Mosbach wurde aufgrund der räumlichen Entfernung der Stadtteile Lohrbach, Reichenbuch und Sattelbach in eine Marktzone I (Kernstadt Mosbach, Neckarelz und Diedesheim) sowie Marktzone II (restliche Stadtteile) untergliedert.

Die angrenzenden Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach wurden als Marktzone III abgegrenzt, wobei aufgrund der Wettbewerbsveränderungen in Obrigheim (neuer

⁶ inkl. Waldstadt und Nüstenbach, die der Kernstadt Mosbach zugeordnet sind

Rewe-Markt im Bau) und Elztal (verlagerter Edeka-Markt im Dezember 2019 eröffnet) die Marktdurchdringung durch den geplanten Standort an der Neckarelzer Straße geringer ausfallen wird.

Neben dem abgegrenzten Marktgebiet als „Kerneinzugsgebiet“ des geplanten Lebensmittelmarktes sind Pendler- und Einkaufsverflechtungen mit Kommunen in den angrenzenden Räumen (z.B. Raum Binau/Neckargerach; Raum Haßmersheim; Raum Sulzbach/Billigheim; Raum Fahrenbach) vorhanden. Diese Einkaufsverflechtungen werden durch die Einbeziehung sog. Streuumsätze berücksichtigt.

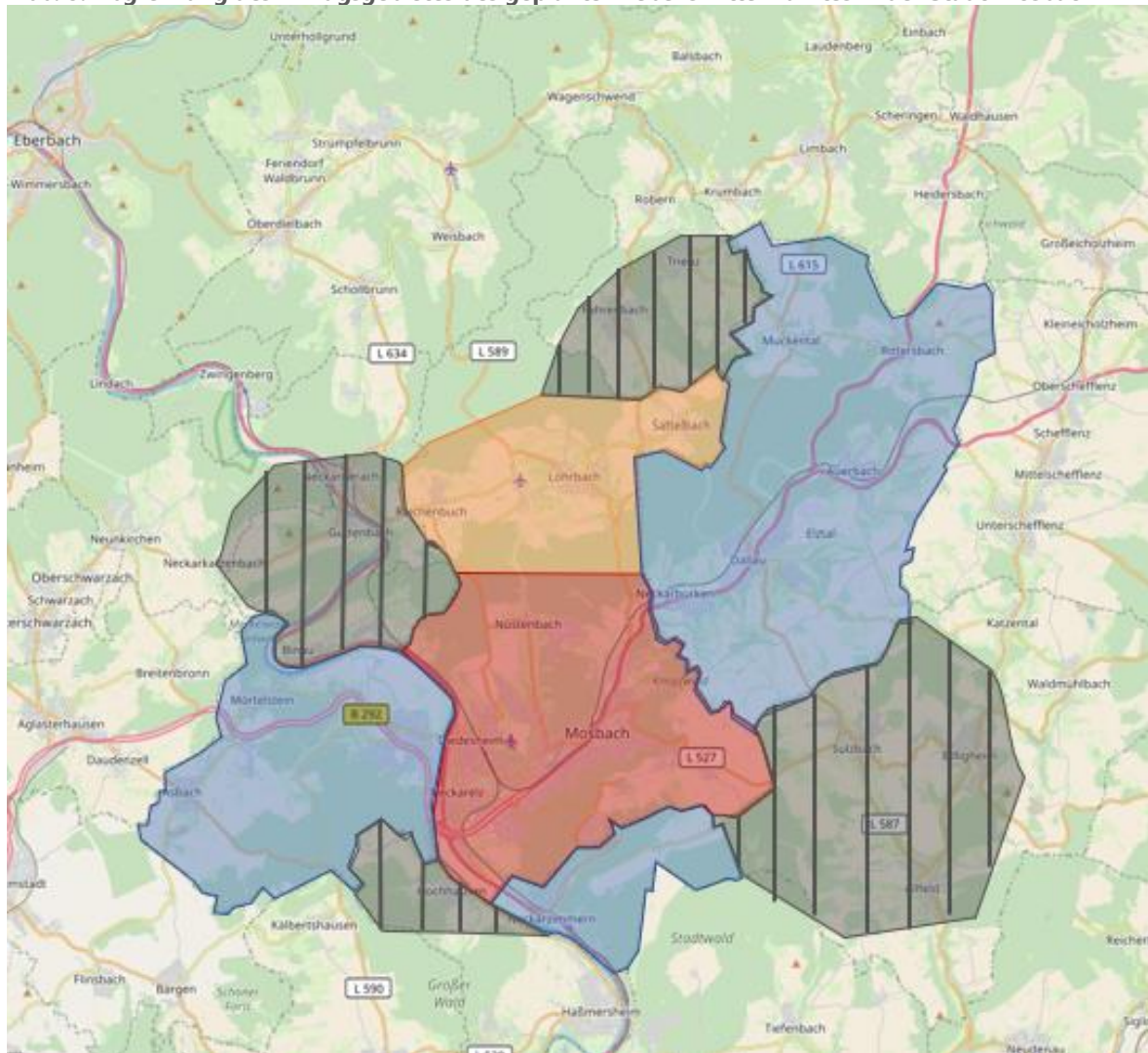
Tab. 2: Bevölkerungspotential nach Marktzone im Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes an der Neckarelzer Straße

Zonen des Einzugsgebietes		Bevölkerungspotential
Zone I	Kernstadt Mosbach ⁷ ; Stadtteil Neckarelz; Stadtteil Diederheim	21.445 Einwohner
Zone II	restliche Stadtteile Mosbach (Lohrbach, Reichenbuch, Sattelbach)	2.610 Einwohner
Zone I - II	Gesamtstadt Mosbach	24.055 Einwohner
Zone III	restliche Gemeinden der vVG Mosbach (Obrigheim, Elztal, Neckarzimmern)	12.670 Einwohner
Zone I-III	Marktgebiet gesamt	36.725 Einwohner

Quelle: Stadt Mosbach 2019; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁷ inkl. Waldstadt und Nüstenbach, die der Kernstadt Mosbach zugeordnet sind

Abb. 8: Abgrenzung des Einzugsgebietes des geplanten Lebensmittelmarktes in der Stadt Mosbach



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

4.2 Kaufkraftpotential

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.565,- € für das Jahr 2019 angesetzt werden⁸. Hiervon entfallen

- ca. 2.240,- € auf Nahrungs- und Genussmittel (Food-Bereich),
- ca. 524,- € auf den restlichen kurzfristigen Bedarf (Drogeriewaren, Schnittblumen, Zeitungen),
- ca. 2.801,- € auf den restlichen Einzelhandel (mittel- und langfristiger Bedarf).

Für das Einzugsgebiet des Projektstandortes kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von ca. 202,0 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden. Hiervon entfallen auf die

- Zone I+II (Gesamtstadt Mosbach) ca. 132,3 Mio. €
- Zone III (restl. Kommunen vVG Mosbach) ca. 69,7 Mio. €

Für den geplanten Lebensmittelmarkt sind in erster Linie die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs von Relevanz.

Im gesamten Einzugsgebiet beträgt das Kaufkraftpotential für den kurzfristigen Bedarf insgesamt ca. 100,3 Mio. €. Hiervon entfallen auf den Food-Bereich ca. 81,3 Mio. € und auf den restlichen kurzfristigen Bedarf (u.a. Drogeriewaren, Zeitungen, Schnittblumen) ca. 19,0 Mio. €.

Die Kaufkraftpotentiale sind nach Bedarfsbereichen in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Marktzone ausgewiesen.

Tab. 3: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Mio. €

Sortimente/ Bedarfsbereiche	Zone I	Zone II	Gesamtstadt Mosbach (Zone I-II)	Zone III	Marktgebiet gesamt (Zone I-III)
Food (Lebensmittel)	44,4	8,8	53,2	28,1	81,3
restl. kurzfristiger Bedarf	10,4	2,1	12,5	6,5	19,0
kurzfristiger Bedarf gesamt	54,8	10,9	65,7	34,6	100,3
mittel- und langfristiger Bedarf	55,6	11,0	66,6	35,1	101,7
Einzelhandel gesamt	110,4	21,8	132,3	69,7	202,0

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

⁸ Quelle: BBEICIMA/IMB Research, 2019

5 Projektrelevante Angebotsstruktur

Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation für die vVG Mosbach erfolgte im Jahr 2017 eine umfassende Erhebung der Einzelhandelsnutzungen in der Gesamtstadt Mosbach sowie in den benachbarten Kommunen durch Mitarbeiter der CIMA. Die Daten zum projektrelevanten Einzelhandel wurden einer Überprüfung unterzogen und aktualisiert.

5.1 Stadt Mosbach

Im zentralörtlichen Standortbereich (=Innenstadt) von Mosbach wird die projektrelevante Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel durch den Supermarkt der Fa. Rewe im Quartier an der Bachmühle geprägt, welches im Jahr 2015 im nördlichen Bereich der Altstadt realisiert wurde. Seit der Schließung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Innenstadt im Februar 2019 stellt der Supermarkt den einzigen großflächigen Anbieter im Lebensmittelsegment in der zentralen Innenstadt (Altstadt) dar. Weiterhin wird das Lebensmittelangebot in der Innenstadt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie durch spezialisierte Anbieter, z. B. Weinhandlung etc., ergänzt.

Am südwestlichen Rand des zentralörtlichen Standortbereichs sind im Bereich der Eisenbahnstraße mit der Fa. Netto im Majolika-Center und der Fa. Aldi zwei weitere Lebensmittelmärkte verortet. Im übrigen Gebiet der Kernstadt Mosbach ist am nördlichen Stadteingang auf die Fa. Lidl und am südlichen Stadteingang auf die Fa. Norma hinzuweisen.

Der Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße stellt neben der Innenstadt den zweiten wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Stadt Mosbach dar. Als prägende Betriebe des Lebensmittelsegments sind die Lebensmitteldiscountmärkte der Fa. Aldi und der Fa. Penny, das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland sowie ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe und der türkische Supermarkt der Fa. Baktat zu nennen. Weiterhin grenzt ein Biomarkt der Fa. denn's an den Standortbereich Pfalzgraf-Otto-Straße an.

Im Stadtteil Diedesheim ist mit der Fa. Lidl ein größerer Lebensmittelmarkt im nördlichen Gebiet des Stadtteils ansässig. Das übrige Angebot im Lebensmittelsegment ist auf einen Getränkemarkt im erweiterten Standortumfeld des Lidl-Marktes begrenzt und wird durch eine Bäckerei ergänzt.

Im Jahr 2017 belief sich die Gesamtumsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelsegment in der Gesamtstadt Mosbach auf ca. 91,1 Mio. € (um die Nonfood-Umsätze der größeren Lebensmittelmärkte bereinigter Wert). Mit der Schließung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Mosbacher Innenstadt ist ein leichter Rückgang der Gesamtumsatzleistung auf ca. 88,5 Mio. € anzunehmen.

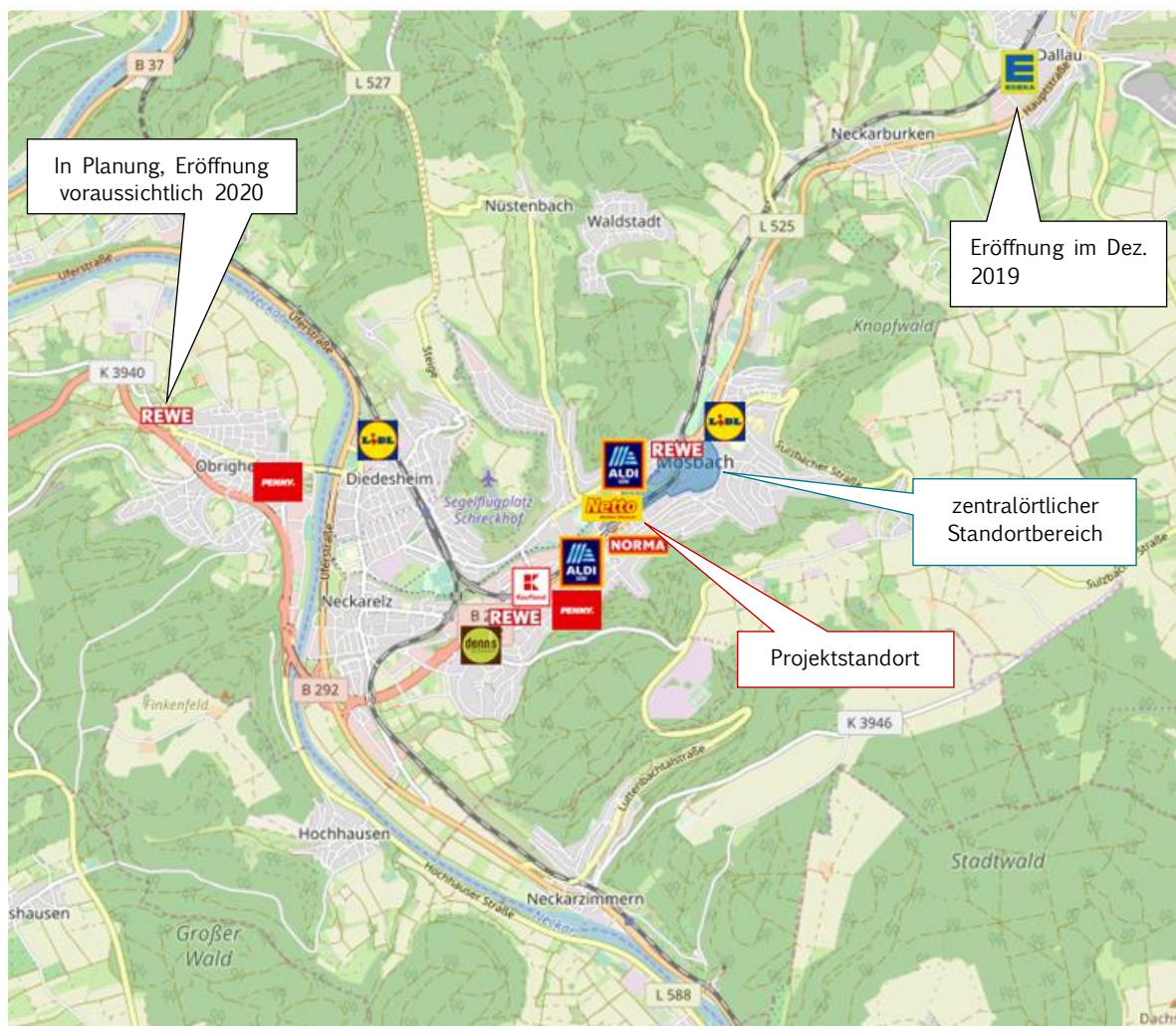
5.2 Umliegende Gemeinden

In der Gemeinde **Obrigheim** stellt der Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Penny den einzig größeren Betrieb im Lebensmittelsegment dar. Ergänzt wird das Angebot im Lebensmittelsegment durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie kleinflächige Anbieter für Obst und Gemüse. Ein Supermarkt der Fa. Rewe befindet sich derzeit in Planung und soll im Sommer 2020 eröffnet werden.

In der Gemeinde **Neckarzimmern** ist kein größerer Anbieter des Lebensmittelsegments verortet. Das Lebensmittelsegment wird einzig durch Bäckereien sowie einen Getränkemarkt angeboten.

In der Gemeinde **Elztal** wird im Ortsteil Dallau der bestehende Markt der Fa. Edeka durch einen Neubau am Brühlweg ersetzt. Der Markt wurde im Dezember 2019 eröffnet.

Abb. 9: Angebotssituation im Lebensmittelmarktsegment in der Gesamtstadt Mosbach und den angrenzenden Gemeinden



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

Tab. 4: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Gesamtstadt Mosbach und den angrenzenden Gemeinden

Firma	Straße	Verkaufsfläche in qm ca.-Werte
Kernstadt Mosbach		
Aldi	Pfalzgraf-Otto-Straße	990
Aldi	Eisenbahnstraße	900
Lidl	Hauptstraße	1.200
Rewe	An der Bachmühle	1.600
Netto	Eisenbahnstraße	1.000
Norma	Neckarelzer Straße	1.000
Penny	Pfalzgraf-Otto-Straße	800
Kaufland ⁹	Hauptstraße	2.600 (seit Februar 2019 geschlossen)
Stadtteil Neckarelz		
Rewe	Pfalzgraf-Otto-Straße	2.500
Kaufland	Pfalzgraf-Otto-Straße	5.300
Kaufland GM	Pfalzgraf-Otto-Straße	800
Denn's Biomarkt	Zwingenburgstraße	400
Stadtteil Diedesheim		
Lidl	Oberer Herrenweg	1.000
Obrigheim		
Penny	Auweg	700
Rewe (in Planung, Eröffnung voraussichtlich Sommer 2020)	Hauptstraße	1.300 (Planung)
Elztal-Dallau		
Edeka (Verlagerung und Vergrößerung, Eröffnung im Dezember 2019)	Brühlweg	1.500

Quelle: CIMA-Erhebung 2017; Aktualisierung 2019/2020

⁹ Mit der Schließung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland im Februar 2019 ist ein wesentlicher Anbieter im Lebensmittelsegment in der Innenstadt Mosbach nicht mehr vorhanden

Neben den Lebensmittelmärkten sind als weitere Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Drogeriemärkte zu nennen.

Tab. 5: Wesentliche Anbieter (Schwerpunkt Drogerie-/ Parfümeriewaren) in der Gesamtstadt Mosbach

Firma	Straße	Verkaufs- fläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Mosbach			
Müller	An der Bach- mühle	1.000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderner Marktauftritt im neuen Quartier an der Bachmühle (Eröffnung 2015) ▪ Einziger Drogeriemarkt im Innenstadtbereich
dm	Pfalzgraf- Otto-Straße	650	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortverbund mit Penny ▪ Standortverlagerung von der Hauptstraße (Eröffnung 2016)
Stadtteil Neckarelz			
Müller	Pfalzgraf- Otto-Straße	1.450	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Einkaufszentrum Kaufland ▪ Charakter eines „Kleinkaufhauses“, inkl. Schreib- und Spielwaren etc.

Quelle: CIMA-Erhebung Februar 2017; Aktualisierung 2019/2020

6 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose

Zur Abschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Prognose der zu erwartenden Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut.

Ansatz Flächenleistung

Die durchschnittliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) von Lebensmittelmärkten (Betriebstyp Supermarkt) liegt zwischen 4.000,- bis 4.500,- € pro qm VK¹⁰. Für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut wird in der nachfolgenden Modellrechnung eine Flächenproduktivität von 4.500,- € pro qm VK (brutto) angesetzt. Auf den Nonfood-Bereich entfallen maximal 20 % der Umsatzleistung (inkl. Drogeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel sowie Nonfood Aktionswaren).

Bei der angesetzten Flächenproduktivität handelt es sich damit um einen **oberen Wertansatz**, durch den das bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen geforderte „**worst-case-Szenario**“ abgedeckt wird.

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.400 qm ergibt sich ein Prognoseumsatz von insgesamt ca. 6,30 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Lebensmittel ca. 5,00 Mio. € (ca. 80 % des Gesamtumsatzes).

Für den vorgelagerten **Backshop** wird pauschal ein Umsatz von ca. 0,30 Mio. € in Ansatz gebracht (nur Umsatz Verkaufstheke; ohne Gastronomieumsatz, der nicht als einzelhandelsrelevanter Umsatz einzuordnen ist).

Für das Vorhaben insgesamt (Lebensmittelmarkt zzgl. vorgelagertem Backshop) beträgt der Prognoseumsatz damit ca. 6,60 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 5,30 Mio. € auf das Kernsortiment Food und ca. 1,30 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente.

In Ergänzung hierzu erfolgt eine Berücksichtigung der nach Einschätzung der CIMA realistischen Flächenleistung in Höhe von 4.000,- € pro qm VK als „**real case-Ansatz**“, wobei diese Flächenleistung noch leicht über der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung der Lebensmittelmärkte der Fa. tegut liegt.

Bei der Verkaufsfläche von 1.400 qm ergibt sich bei einem **unteren Wertansatz** ein Prognoseumsatz von insgesamt ca. 5,80 Mio. € (inkl. Backshop). Hiervon entfallen ca. 4,70 Mio. € auf das Kernsortiment Food (inkl. Backshop) und ca. 1,10 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente.

¹⁰ Quelle: EHI Retail Institute, Köln; www.handelsdaten.de

Ansatz Marktanteilkonzept

Anhand des Marktanteilkonzeptes wird nachfolgend ermittelt, welche Kaufkraftabschöpfung (Marktanteil) in den abgegrenzten Zonen des Marktgebietes erforderlich ist, um den Planumsatz zu erreichen. Da für die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten i.d.R. vom „**worst case**“ auszugehen ist, wird nachfolgend lediglich diese Variante betrachtet.

Das Marktanteilkonzept geht davon aus, dass die in einem abgegrenzten Gebiet vorhandenen Kaufkraft der Bevölkerung zu einem bestimmten Anteil durch das Planvorhaben gebunden wird. Mit dem erzielbaren Marktanteil in einem Gebiet wird in Relation zur vorhandenen Kaufkraft der Umsatz ermittelt, welcher das Planvorhaben in diesem Gebiet erzielen wird.

Wesentliche Parameter, welche in das Marktanteilkonzept einfließen, sind die Fahrtzeiten/Distanzen, welche zum Erreichen des Planstandortes zu überwinden sind, die räumliche Verteilung der Wettbewerbsstandorte, die Marktsegmentierung durch die verschiedenen Absatzkanäle/Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Wettbewerbsstandorte. Daneben fließen auch Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Analysen sowie die Rückmeldungen der Unternehmen (z.B. Kundenherkunftserhebungen usw.) mit ein.

Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft (nur Kernsortiment Food) im Einzugsgebiet des Projektstandortes von ca. 81,3 Mio. € ist ein Marktanteil von 6 % erforderlich, um den Prognoseumsatz von ca. 5,3 Mio. € (inkl. Backshop) zu erreichen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt kann für die Zone I+II (Gesamtstadt Mosbach) ein Marktanteil von 7 % bzw. ein Umsatz von ca. 3,80 Mio. € angesetzt werden. Für die Zone III (angrenzende Kommunen der vVG Mosbach) kann ein Marktanteil von 4,5 % bzw. ein Umsatz von ca. 1,25 Mio. € angesetzt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind weiterhin sog. Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes durch Berufspendler/Zufallskunden von ca. 0,25 Mio. € als realistisch anzunehmen.

Wesentlich höhere Marktanteile sind aufgrund der vorhandenen bzw. künftigen Wettbewerbssituation im Segment Lebensmittelsupermarkt nicht erzielbar.

Tab. 6: Rechnerische Marktanteile im Lebensmittelsegment zur Erreichung der Prognoseumsatzleistung

Daten	Marktzonen				Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)	Streuumsatz	Prognoseumsatz im Mio. €
	Zone I	Zone II	Zone I+II	Zone III			
Kaufkraft (Food) in Mio. €	44,4	8,8	53,2	28,1	81,3	---	---
Marktanteil	7,5 %	6,0 %	7 %	4,5 %	6 %	---	---
Umsatz Food in Mio. €	3,30	0,50	3,80	1,25	5,05	0,25	5,30
	Umsatz durch Nonfood-Sortimente in Mio. € (20 % des Gesamtumsatzes)						1,30
	Gesamtumsatz in Mio. € (inkl. Backshop)						6,60

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

7 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens

In § 11 Abs. 3 BauNVO, im LEP Baden-Württemberg, im Einheitlichen Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe benannt:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe, bezogen auf den regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich (Konzentrations- sowie Kongruenzgebot)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (Beeinträchtungsverbot)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (Städtebauliches Integrationsgebot)

7.1 Konzentrationsgebot

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

Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Mosbach zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

7.2 Kongruenzgebot

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

Als Mittelzentrum hat die Stadt Mosbach eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Mosbach. Von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn weniger als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert werden.

Das Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird sich im Wesentlichen auf das Gebiet der vVG Mosbach erstrecken und umfasst nur einen Teil des gesamten Mittelbereiches des Mittelzentrums Mosbach. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt damit nicht vor.

7.3 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Gesamtstadt Mosbach

Aufgrund der bereits überdurchschnittlichen Handelszentralität der Stadt Mosbach (auch im Lebensmitteleinzelhandel) ist nicht von einer signifikanten Steigerung der Handelszentralität auszugehen. Eine gewisse Erhöhung der Handelszentralität kann durch Kunden, die gezielt die Fa. tegut als „neuen“ Anbieter in der Stadt Mosbach aufsuchen, unterstellt werden. Dieser Umsatzanteil sowie der Umsatz, der durch Zufallskunden (sog. Streuumsatz) generiert wird, kann gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Mosbach als „wettbewerbsneutral“ eingestuft werden.

Der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Mosbach errechnet sich wie folgt:

▪ Prognose-Umsatz tegut-Markt (Food)	ca. 5,3 Mio. €
▪ abzgl. leicht verstärkter Kaufkraftzufluss durch Zielkunden	ca. 0,25 Mio. €
▪ <u>abzgl. Streuumsätze</u>	<u>ca. 0,25 Mio. €</u>
▪ Umverteilungsrelevanter Umsatz	ca. 4,8 Mio. €

Vom gesamten Prognoseumsatz (Food) in Höhe von ca. 5,3 Mio. € ist der ganz überwiegende Umsatzanteil in Höhe von ca. 4,8 Mio. € gegenüber den Bestandsbetrieben als umverteilungsrelevant einzustufen.

Im Jahr 2017 belief sich die Gesamtumsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelsegment in der Gesamtstadt Mosbach auf ca. 91,1 Mio. € (um die Nonfood-Umsätze der größeren Lebensmittelmärkte bereinigter Wert). Mit der Schließung des Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Mosbacher Innenstadt ist ein leichter Rückgang der Gesamtumsatzleistung eingetreten. Die gegenwärtige

Umsatzleistung im Lebensmittelsegment in der Gesamtstadt Mosbach beläuft sich auf ca. 88,5 Mio. €, welche bei Berücksichtigung der Wettbewerbsveränderungen in Elztal und Obrigheim auch in Zukunft als Bezugsgröße anzusetzen ist.

Gegenüber den bestehenden Betrieben der Gesamtstadt Mosbach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungseffekte:

▪ Ist-Umsatz Food Gesamtstadt Mosbach	ca. 88,5 Mio. €
▪ Umsatzumverteilung durch Neuansiedlung tegut (inkl. Backshop)	ca. 4,8 Mio. €
▪ Umverteilungsquote	ca. 5,4 %

Bezogen auf die Gesamtstadt Mosbach liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei 5,4 %. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist eine differenzierte Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte nach Standortlagen erforderlich.

Differenzierung nach Standortlagen

Unter Berücksichtigung der Standortverteilung der relevanten Wettbewerbsbetriebe sowie der Betriebstypenstruktur in der Stadt Mosbach können zu den möglichen Auswirkungen nach Standortlagen folgende Aussagen getroffen werden.

Rechnerische Umverteilungsquoten nach Standortlagen

Vom Gesamtumsatz Food in Höhe von ca. 88,5 Mio. € entfallen ca. 22,9 Mio. € auf den zentralörtlichen Standortbereich und ca. 65,6 Mio. € auf die sonstigen Lagen. Auf den Versorgungskern Altstadt¹¹ entfällt ein Umsatz im Food-Bereich von ca. 10,3 Mio. €.

Im **Versorgungskern Altstadt** (zentraler Versorgungsbereich) ist neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks und weiteren spezialisierten Anbietern mit dem Rewe-Markt ein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt vergleichbar mit dem geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut ist. Insofern kann eine relativ hohe Betroffenheit für diesen Markt unterstellt werden. Gegenüber den relevanten Betrieben im Versorgungskern Altstadt kann eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 8,7 % angenommen werden, welche unter dem im Einzelhandelserlass

¹¹. Bei der Abgrenzung des Versorgungskerns Altstadt, der den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) im Sinne des BauGB darstellt, wird auf die parzellenscharfe Abgrenzung im Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald 2006 zurückgegriffen.

genannten Orientierungswert von 10 % liegt, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar abgegrenzte **zentralörtliche Standortbereich** umfasst neben dem Versorgungskern Altstadt weitere Bereiche der Mosbacher Innenstadt. Mit den Standorten Netto im Majolika-Center sowie dem benachbarten Aldi-Markt an der Eisenbahnstraße ist der Betriebstyp Lebensmitteldiscountmarkt mit zwei Standorten vertreten. Für diese Betriebe ist bei einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 4,0 % eine geringere „Betroffenheit“ durch den geplanten tegut-Markt anzunehmen.

Für den **zentralörtlichen Standortbereich insgesamt** (inkl. Versorgungskern Altstadt) liegt die rechnerische Umverteilungsquote mit 6,1 % deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Orientierungswert von 10 %.

Gegenüber den Bestandsbetrieben an den **sonstigen Einzelhandelslagen** in der Stadt Mosbach ist eine rechnerische Umsatzumverteilung von ca. 5,2 % anzunehmen, wobei hinsichtlich der Zielgruppenansprache insbesondere mit dem Rewe-Markt im Odenwald-Center sowie dem Biomarkt der Fa. denn's stärkere Überschneidungen der Sortimentsstruktur des geplanten tegut-Marktes vorhanden sind. Aufgrund der zunehmenden „Verwischung“ der Grenzen zwischen den verschiedenen Betriebsarten im Lebensmitteleinzelhandel (z.B. Ausweitung des Bio-Sortimentes beim Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“; Ausweitung der Lebensmittelsortimente beim Betriebstyp „Drogeriemarkt“) sind auch gegenüber diesen Anbietern Umverteilungseffekte vorhanden.

Tab. 7: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen

Standortlage	Verkaufsfläche Food in qm	Umsatz (Food)	Umverteilungs- relevanter Umsatz	Umver- teilungs- quoten
Versorgungskern Altstadt	2.100	10,3 Mio. €	0,9 Mio. €	8,7 %
restl. zentralörtlicher Standortbereich	2.400	12,6 Mio. €	0,5 Mio. €	4,0 %
Zentralörtlicher Standortbereich insgesamt	4.500	22,9 Mio. €	1,4 Mio. €	6,1 %
sonstige Lagen	14.000	65,6 Mio. €	3,4 Mio. €	5,2 %
Stadt Mosbach gesamt	18.500	88,5 Mio. €	4,8 Mio. €	5,4 %

Quelle: sortimentsgenaue CIMA Erhebung 2017 und Aktualisierung Oktober 2019; CIMA-Berechnungen, Rundungswerte

Exkurs: Umverteilungseffekte beim real case Ansatz

Wie bereits mehrfach betont, wurde bei den Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten der „**worst case**“ in Ansatz gebracht. In Ergänzung hierzu werden nachfolgend die Umverteilungseffekte unter der Annahme einer geringeren aber u.E. realistischen Flächenleistung von 4.000,- € pro qm VK berechnet („**real case**“ Ansatz).

▪ Prognose-Umsatz tegut-Markt (Food)	ca. 4,7 Mio. €
▪ abzgl. leicht verstärkter Kaufkraftzufluss durch Zielkunden	ca. 0,25 Mio. €
▪ abzgl. Streuumsätze	ca. 0,25 Mio. €
▪ Umverteilungsrelevanter Umsatz	ca. 4,2 Mio. €

Gegenüber den bestehenden Betrieben der Gesamtstadt Mosbach ergeben sich folgende Umsatzumverteilungseffekte:

▪ Ist-Umsatz Food Gesamtstadt Mosbach	ca. 88,5 Mio. €
▪ Umsatzumverteilung durch Neuansiedlung tegut	ca. 4,2 Mio. €
▪ Umverteilungsquote	ca. 4,7 %

Differenziert nach Standortlagen sind die rechnerischen Umverteilungseffekte im „**real case Ansatz**“ in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 8: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen

Standortlage	Verkaufsfläche Food in qm	Umsatz (Food)	Umverteilungsrelevanter Umsatz	Umverteilungsquoten
Versorgungskern Altstadt	2.100	10,3 Mio. €	0,75 Mio. €	7,3 %
restl. zentralörtlicher Standortbereich	2.400	12,6 Mio. €	0,45 Mio. €	3,6 %
Zentralörtlicher Standortbereich insgesamt	4.500	22,9 Mio. €	1,2 Mio. €	5,2 %
sonstige Lagen	14.000	65,6 Mio. €	3,0 Mio. €	4,6 %
Stadt Mosbach gesamt	18.500	88,5 Mio. €	4,2 Mio. €	4,7 %

Quelle: sortimentsgenaue CIMA Erhebung 2017 und Aktualisierung Oktober 2019; CIMA-Berechnungen, Rundungswerte

Die Umverteilungsquote gegenüber dem Bestand im zentralörtlichen Standortbereich insgesamt beträgt in diesem Fall 5,2 %. Gegenüber dem Bestand im Versorgungskern Altstadt, in dem mit der Fa. Rewe ein betriebstypengleicher Anbieter ansässig ist, liegt die rechnerische Umverteilungsquote im „real case“ bei 7,3 %.

Betroffenheit des Versorgungskerns Altstadt insgesamt

Mit einer Umverteilungsquote von 8,7 % im worst case bzw. 7,3 % im real case, sind für den Versorgungskern Altstadt statistisch die höchsten Umsatzeffekte zu erwarten, welche insbesondere den Rewe-Markt im Quartier an der Bachmühle betreffen. Die Standortbedingungen für diesen Markt sind aufgrund der Nähe zu weiteren Kundenmagneten wie der Fa. Müller, der Fa. H&M, die Verbundeffekte mit weiteren frequenzerzeugenden Einrichtungen (u.a. hoher Ärztebesatz im Standortumfeld, Mediathek) sowie die Lage zum Parkhaus/Tiefgarage mit hoher Besucherfrequenz als gut bis sehr gut einzustufen. Insofern kann für den Rewe-Markt eine „Robustheit“ gegenüber Wettbewerbsveränderungen unterstellt werden.

Der Versorgungskern Altstadt zeichnet sich daneben durch einen breiten Branchenmix aus, wobei der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt beim mittel- und längerfristigen Bedarf liegt (u.a. Bekleidung, Schuhe) liegt.

Tab. 9: Einzelhandelsbestand im Versorgungskern Altstadt insgesamt

Sortimente/Bedarfsbereiche	VK in qm	Umsatz in Mio. €
Food	2.100	10,3
restl. kurzfristiger Bedarf	1.300	13,8
kurzfristiger Bedarf gesamt	3.400	24,1
mittel- und langfristiger Bedarf	13.600	38,8
Einzelhandel gesamt	17.000	62,9

Quelle: CIMA-Erhebung 2017, Aktualisierung 2019

Für die Vollständigkeit des Angebots in der Altstadt von Mosbach besitzt der Rewe-Markt allerdings eine hohe Bedeutung. Zur Minimierung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den Versorgungskern Altstadt wurde in der CIMA-Untersuchung vom Januar 2020 eine leichte Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm VK auf 1.300 bis 1.400 qm VK empfohlen. Mit der aktuell geplanten Verkaufsfläche von 1.400 qm VK liegt der Lebensmittelmarkt der Fa. tegut noch innerhalb des empfohlenen Flächenkorridors.

Der vorgelagerte Backshop mit ca. 40 qm Nutzfläche (inkl. Sitzplätze für Cafe/Gastronomie) wurde bei den Berechnungen zu den Umsatzeffekten entsprechend berücksichtigt. Beim vorgelagerten Backshop, der mittlerweile in vielen Supermärkten als „branchenübliche“ Nutzungseinheit vertreten ist, dürfte es sich um eine eigenständige Nutzungseinheit mit getrenntem Eingangsbereich handeln.

Exkurs: Umsatzeffekte beim Sortiment Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel

Das Sortiment Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel als weiteres nahversorgungsrelevantes Sortiment stellt ein branchenübliches Rand- bzw. Ergänzungssortiment im Lebensmittelhandel dar. Bei den Märkten der Fa. tegut mit der vergleichbaren Plangröße beträgt der Verkaufsflächenanteil für dieses Sortiment ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 140 qm VK). Angesichts dieser Verkaufsflächenrelationen sind negative städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen nicht zu vermuten.

Umlandgemeinden

In der Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgungssituation in der vVG Mosbach vom September 2017 wurde detailliert auf die Situation in den umliegenden Kommunen eingegangen. Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen können unter Berücksichtigung der künftigen Angebotssituation im Lebensmittelmarktsegment wie folgt beurteilt werden.

Gemeinde Obrigheim

Für die Gemeinde Obrigheim wurde in der Grundlagenuntersuchung vom September 2017 ein Kaufkraftabfluss beim kurzfristigen Bedarf von ca. 70 % festgestellt, welcher sich sowohl nach Mosbach wie auch nach Aglasterhausen orientiert.

Mit der Ansiedlung des Rewe-Marktes wird eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung in Obrigheim stattfinden. Die künftige Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Obrigheim wurde auf ca. 7,7 Mio. € (nur Food-Sortiment) prognostiziert.

Für den geplanten tegut-Markt in Mosbach wurde ein verstärkter Kaufkraftzufluss durch Zielkunden von ca. 0,25 Mio. € berechnet. Unter der vereinfachten Annahme, dass dieser vollständig durch Kunden aus Obrigheim an den Planstandort in Mosbach fließt, beträgt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem künftigen Bestand (inkl. Rewe-Markt) ca. 3,2 %.

Gemeinde Elztal

Für die Gemeinde Elztal wurde in der Grundlagenuntersuchung vom September 2017 ein Kaufkraftabfluss beim kurzfristigen Bedarf von ca. 60 % festgestellt.

Mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes wird eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung in Elztal stattfinden. Die künftige Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Elztal wurde auf ca. 8,4 Mio. € (nur Food-Sortiment) prognostiziert.

Für den geplanten tegut-Markt in Mosbach wurde ein verstärkter Kaufkraftzufluss durch Zielkunden von ca. 0,25 Mio. € berechnet. Unter der vereinfachten Annahme, dass dieser vollständig durch

Kunden aus Elztal an den Planstandort in Mosbach fließt, beträgt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem künftigen Bestand (inkl. Edeka-Markt) ca. 3,0 %.

Gemeinde Neckarzimmern

Für die Gemeinde Neckarzimmern wurde in der Grundlagenuntersuchung vom September 2017 ein Kaufkraftabfluss beim kurzfristigen Bedarf von ca. 80 % festgestellt. Aufgrund des begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentials ist nur ein eingeschränktes Umsatzpotential vorhanden.

Für die Gemeinde Neckarzimmern sind durch die geplante Ansiedlung des tegut-Marktes in Mosbach „mangels Masse“ keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Fazit

Die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in den umliegenden Kommunen liegen mit ca. 3 % deutlich unter dem Schwellenwert, ab dem negative Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können.

7.4 Städtebauliche Integrationsgebot

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

Der Projektstandort befindet sich knapp außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches. In der Gesamtbetrachtung kann der Standort allerdings als städtebaulich integriert eingestuft werden. Für die umliegende Wohnbebauung übernimmt der geplante tegut-Markt auch eine Nahversorgungsfunktion.

Nach Plansatz 1.7.3.1 im Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar ist ein Vorhaben auch außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches zulässig, sofern es ausschließlich der Nahversorgung dient. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

8 Zusammenfassende Bewertung

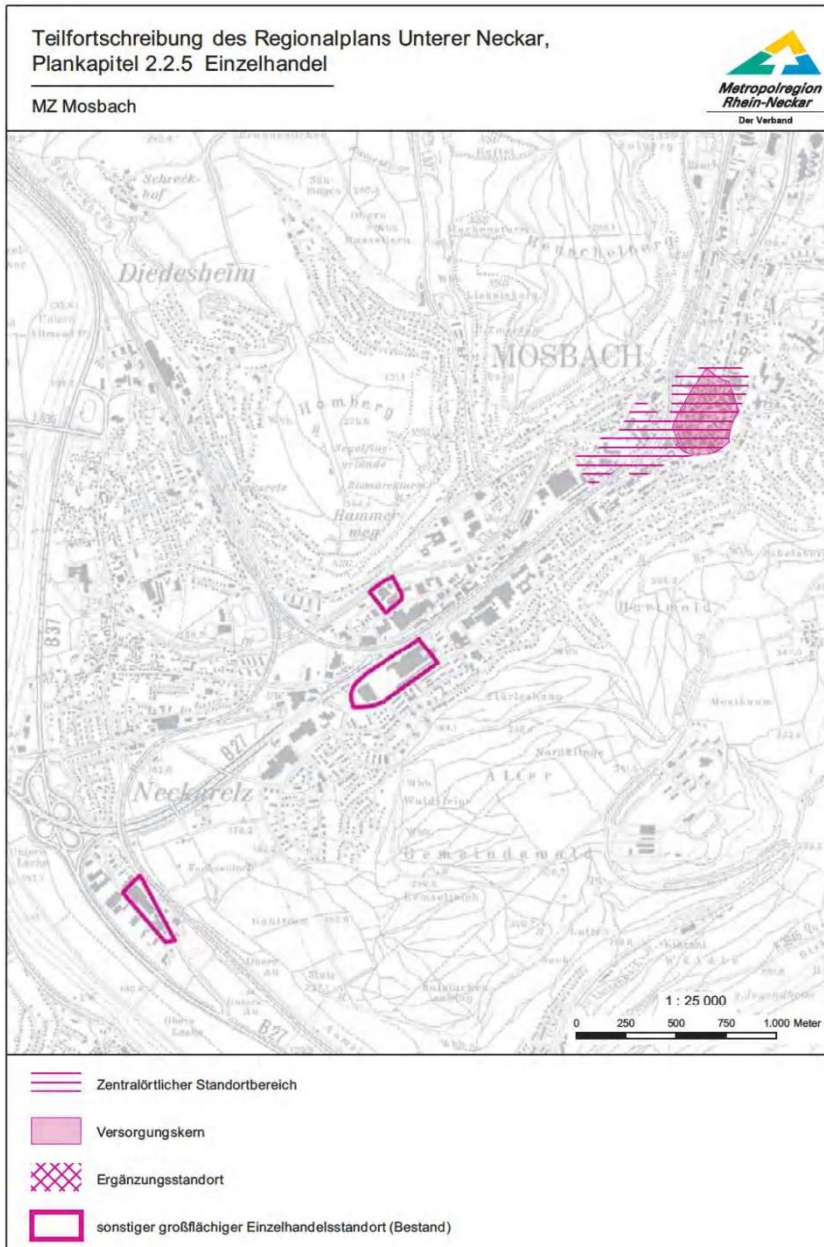
Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Plangröße 1.400 qm VK; Betreiberfirma tegut) am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Mosbach grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen (**Konzentrationsgebot**).
- Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes**, welche bei einem Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Mosbach vorliegen würde, kann ausgeschlossen werden.
- Bezogen auf die Gesamtstadt Mosbach liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei 5,4 % im „worst case“ bzw. 4,7 % im „real case“. Die rechnerische Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich insgesamt beläuft sich auf ca. 6,1 % bzw. 5,2 %. Für diesen Standortbereich liegt die Umverteilungsquote signifikant unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem lt. Einzelhandels-erlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** liegt damit nicht vor.
- Mit einer Umverteilungsquote von 8,7 % im „worst case“ bzw. 7,3 % im „real case“ sind für den **Versorgungskern Altstadt** statistisch die höchsten Umsatzeffekte zu erwarten, wobei mit dem Rewe-Markt im Quartier an der Bachmühle ein betriebstypengleicher Anbieter ansässig ist, der für den Branchenmix in der Altstadt von Mosbach eine hohe Bedeutung besitzt. Zur Minimierung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den Versorgungskern Altstadt wurde in der CIMA-Untersuchung vom Januar 2020 eine leichte Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm VK auf 1.300 bis 1.400 qm VK empfohlen. Mit der aktuell geplanten Verkaufsfläche von 1.400 qm VK liegt der Lebensmittelmarkt der Fa. tegut noch innerhalb des empfohlenen Flächenkorridors.
- Der vorgelagerte Backshop mit ca. 40 qm Nutzfläche (inkl. Sitzplätze für Cafe/Gastronomie) wurde bei den Berechnungen zu den Umsatzeffekten entsprechend berücksichtigt. Beim vorgelagerten Backshop, der mittlerweile in vielen Supermärkten als „branchenübliche“ Nutzungseinheit vertreten ist, dürfte es sich um eine eigenständige Nutzungseinheit mit getrenntem Eingangsbereich handeln.

- Bei den umliegenden Kommunen liegen die Umverteilungsquoten gegenüber dem relevanten Bestand bei Berücksichtigung der künftigen Angebotssituation (Hinweis auf den künftigen Rewe-Markt in Obrigheim und den neuen Edeka-Markt in Elztal) bei ca. 3 %. Eine Beeinträchtigung der **verbrauchernahen Versorgung** in den umliegenden Kommunen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der Projektstandort befindet sich knapp außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches. In der Gesamtbetrachtung kann der Standort allerdings als **städtebaulich integriert** eingestuft werden. Für die umliegende Wohnbebauung übernimmt der geplante tegut-Markt auch eine Nahversorgungsfunktion. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

9 Anhang

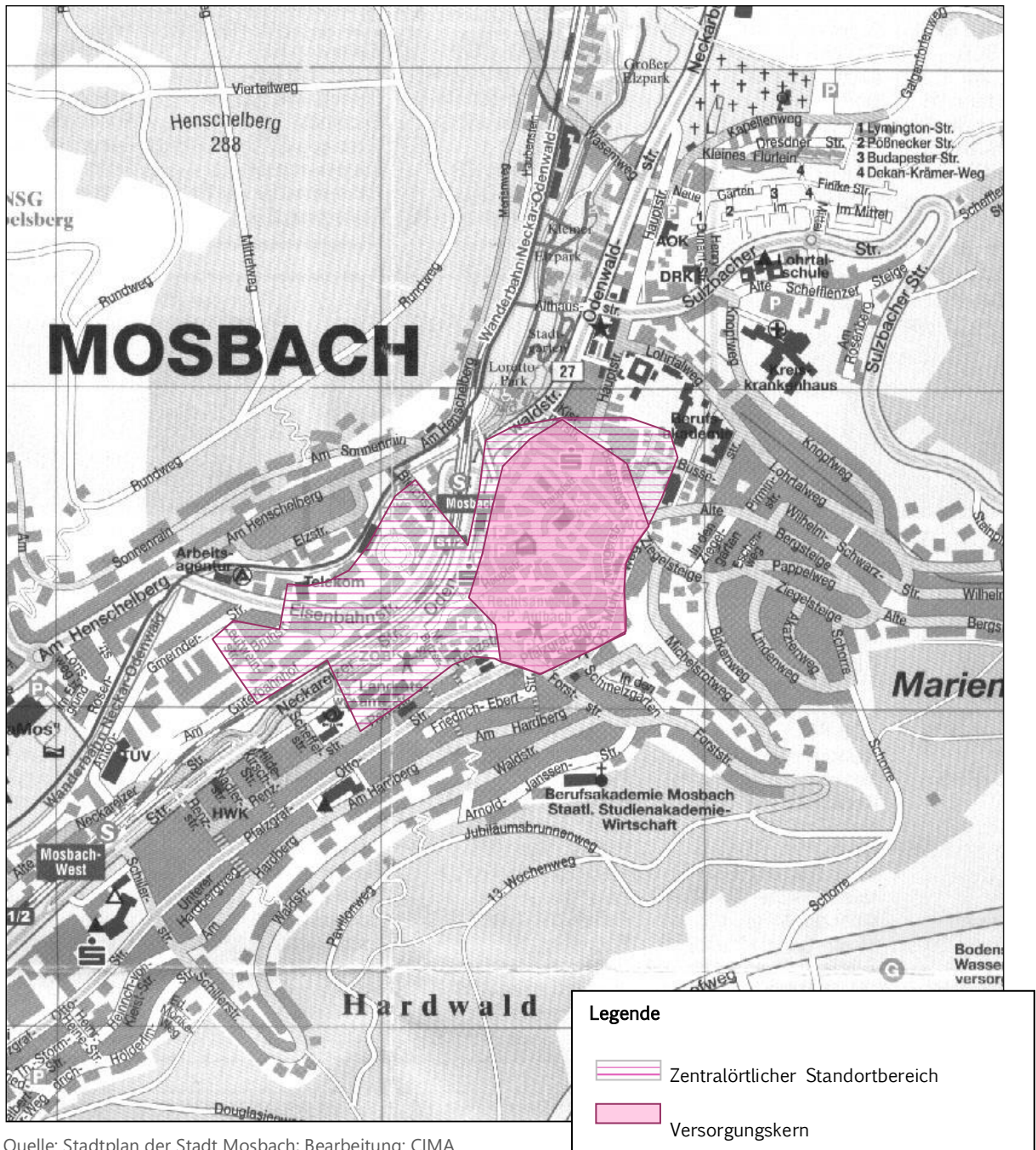
Abb. 10: Regionalplanerische Abgrenzung des Versorgungskerns, des zentralörtlichen Standortbereichs und der sonstigen Einzelhandelsstandorte (Bestand) in Mosbach



Grundlage: Rasterdaten der Topographischen Karte 1:25 000 Baden-Württemberg,
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) v. 25.9.03, Az.: 2851.2-D2460/

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandel im Regionalplan Unterer Neckar; Hinweis: Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Versorgungskern Altstadt nicht mehr gesondert ausgewiesen

Abb. 11: Versorgungskern und zentralörtlicher Standortbereich in der Stadt Mosbach



Quelle: Stadtplan der Stadt Mosbach; Bearbeitung: CIMA

Abb. 12: Sortimentsliste Fa. tegut

2MB0 Mosbach

Sortimentsbausteine

Stand: 29.05.2020



Sortiment:	Flächenanteil:	Sortimentsgruppe:
Obst & Gemüse	65,00%	Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
Ready to eat		
Brot & Backwaren		
Trockensortiment - Frühstück		
bediente Theken		
SB-Fleisch & Wurst		
Frische & Kühlung - weiße Linie		
Frische & Kühlung - gelbe Linie		
Frische & Kühlung - Fisch/Convenience		
Trockensortiment - Backen & Grundnahrung		
Trockensortiment - Beilagen		
Trockensortiment - Feine Küche		
Trockensortiment - Internationale Küche		
Trockensortiment - Fixgerichte & Fertiggerichte		
Trockensortiment - Konserven		
Trockensortiment - süß & salzig		
Getränke - Wein & Sekt	20,00%	Getränke
Getränke - Spirituosen		
Getränke - Bargetränke		
Getränke - Bier		
Getränke - Saft		
Getränke - Erfrischungsgetränke		
Drogerie - WPR	8,30%	Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
Drogerie - Hygienepapier		
Drogerie - Körper		
Drogerie - Gesundheit / Sonderernährung	0,20%	Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren
Drogerie - Tiernahrung	1,35%	Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebendtiere
Drogerie - Baby	1,35%	Baby- / Kinderartikel
Nonfood - Küche	1,45%	Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
Nonfood - Party & Schenken		
Nonfood - Textil & Leder	0,66%	Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
Schreib und Papierwaren	1,25%	Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Nonfood - Zeitschriften		
Batterien und Leuchtmittel	0,44%	Elektrohaushaltswaren

Quelle: Fa. tegut