Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters In Buchen, Zu den Dilläckern 2

AUFTRAGGEBER: Penny Markt GmbH

PROJEKTLEITUNG: Dipl. Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg , den 22.05.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 5

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung 5

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 6

3. Einordnung der Projektplanung 7

II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 10

1. Makrostandort Buchen 10

2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung 13

III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 14

1. Mikrostandort „Zu den Dilläckern 2“ 14

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 17

3. Bewertung des Integrationsgebotes 17

IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 19

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 19

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 22

3. Umsatzprognose 22

3.1 Marktanteilkonzept 22

3.2 Einordnung der Marktanteile 23

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 24

5. Bewertung des Kongruenzgebotes 24

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 25

1. Angebotssituation im Einzugsgebiet 25

2. Auswirkungen 27

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung 27

2.2 Umsatzumlenkungen 28

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 30

3.1 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 30

3.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbots 30

VI. Zusammenfassung 32

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Mittelzentrum Buchen ist geplant den Penny Lebensmitteldiscounter am Standort „Zu den Dilläckern 2“ zu erweitern. Der Markt besitzt derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 839 m² und ist damit bereits heute als großflächiger Lebensmittelmarkt zu bewerten. Nun soll der Markt durch interne Umbaumaßnahmen auf max. 950 m² erweitert werden. Es handelt sich damit um eine Erweiterung um rd. 100 m²[1].

Da das Vorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Makrostandort Buchen
- Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Zu den Dilläckern 2“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Bewertung der Wettbewerbssituation in Buchen und im Umland und in regionaler Hinsicht (Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar
  - Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Mai 2023 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

[1] Bislang sind am Standort 850 m² zulässig.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

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

3. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung der Planung und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

Als **Betriebstypen** des Lebensmitteleinzelhandels werden unterschieden:[2]

> ***Supermarkt:***
> *Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel[3] 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 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel[4] führt.*
>
> ***SB-Warenhaus:***
> *Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.*
>
> ***Discounter:***
> *Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-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 m² 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- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind.

---

2 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022.

3 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

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[5].

- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 43 – 44 % im Jahr 2021). Auf Supermärkte entfallen ca. 32 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.
- 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. 14.900 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 (∅ 811 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.106 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.264 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.258	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13 – 14	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	10 – 11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	3.592	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**14.876**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Sortimentsbreitenerhebung

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfoodbereichs ausdrückt (max. 15 %).

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

[5] Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022.

Bei dem zur Erweiterung vorgesehen Lebensmittelmarkt handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter der Firma Penny. Penny verfügt in Deutschland mit rd. 2.051 Filialen über ein dichtes Filialnetz, bleibt jedoch sowohl in Bezug auf den Umsatz als auch die Filialdichte deutlich hinter den beiden Marktführern Lidl und Aldi zurück. Penny profiliert sich als sog. „Softdiscounter". Dabei erlösen Penny-Filialen in Deutschland einen Umsatz von rd. 4,1 Mio. € (brutto) bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 735 m² VK.[6]

[6] Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022, GMA-Berechnungen 2022.

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

1. Makrostandort Buchen

Die **Stadt Buchen** liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und nimmt gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (alle ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Mosbach und Tauberbischofsheim liegen in ca. 30 km Entfernung, die Oberzentren Heilbronn, Würzburg und Heidelberg sind ca. 60 km entfernt.

Die **verkehrliche Anbindung** Buchens erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 27 (Heilbronn – Mosbach – Würzburg), welche südlich und östlich der Kernstadt verläuft und diese über vier Anschlussstellen (Buchen-Süd, Zubringer Autobahnauffahrt Osterburken, Buchen-Mitte und -Nord) anbindet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 20 km Entfernung an der A 81 (Stuttgart – Würzburg). Die Kernstadt selbst ist über ein strahlenförmiges Netz von Kreis- und Landesstraßen sehr gut erschlossen. Um die historische Innenstadt herum befindet sich eine Art Stadtring (Walldürner Straße, Am Haag, Schüttstraße, Amtsstraße und Vorstadtstraße).

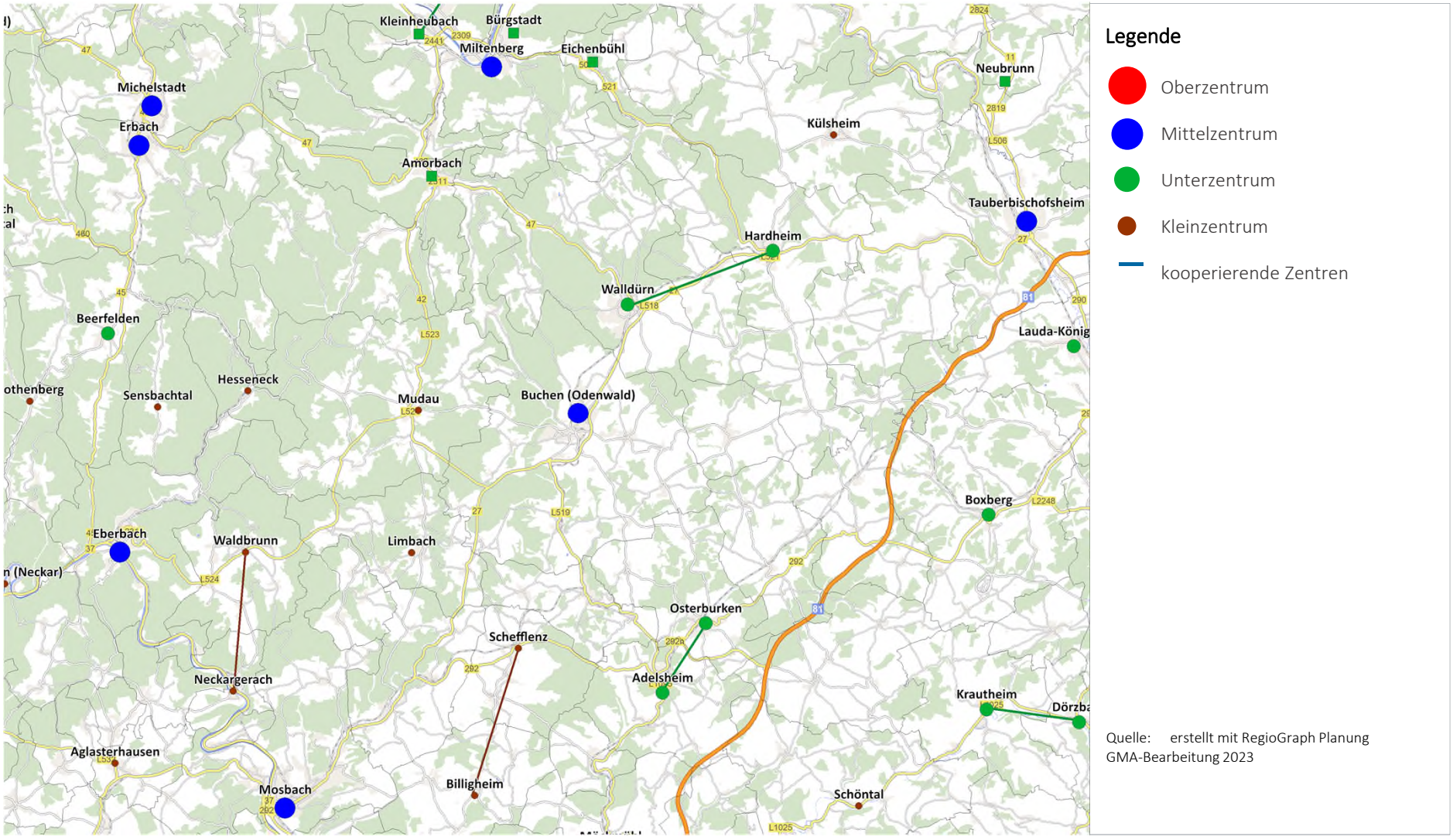
In Buchen leben derzeit **ca. 18.039 Einwohner**[7], die sich auf insgesamt 14 Stadtteile verteilen Der Siedlungs- und damit Einwohnerschwerpunkt liegt in der Kernstadt Buchen inkl. der nördlich und östlich mit der Kernstadt zusammengewachsenen Stadtteile Hainstadt und Hettingen mit ihren ca. 13.700 Einwohnern. Die übrigen Stadtteile liegen räumlich z. T. stark abgesetzt vom Siedlungsschwerpunkt Buchens mit rd. ca. 4.300 Einwohnern, weisen nur eine relativ geringe Einwohnerzahl und überwiegend dörfliche Strukturen auf und sind teilweise – je nach Lage – bereits auf andere Wettbewerbsstandorte im Umfeld ausgerichtet. In der letzten Dekade ist eine gleichbleibende Einwohnerentwicklung festzustellen. Perspektivisch ist durch die derzeit in der Umsetzung befindlichen Wohngebiete (insb. Marienhöhe) von einer Zunahme der Bevölkerung auszugehen.

Der **Einzelhandel** im Mittelzentrum Buchen konzentriert sich überwiegend auf die Kernstadt. Hier sind folgende wesentliche Einkaufslagen zu benennen:

- Die historische **Einkaufsinnenstadt** bildet die zentrale Einzelhandelslage mit einem breiten Branchenmix und überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften. Als Haupteinkaufslage ist v. a. die Marktstraße zu nennen, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Zudem ist auf die angrenzenden Straßen und Bereiche wie bspw. die Hofstraße, Wilhelmstraße und Vorstadtstraße hinzuweisen. Diese Straßen sind überwiegend als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und ebenfalls durch eine Geschäftskonzentration geprägt.
- Eine weitere Handelslage stellt der **Standort F.-X.-Schmerbeck-Straße** in der Nähe der historischen Innenstadt dar. Hier sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl angesiedelt. Beide Anbieter planen ihre Standorte zu modernisieren. Der Standort befindet sich in integrierter Lage im direkten Umfeld verschiedener Schuleinrichtungen; zudem ist mit dem MuM-Sportfachmarkt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb im Standortumfeld vorhanden.

[7] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

Karte 1: Lage von Buchen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung
GMA-Bearbeitung 2023

- Das Fachmarktzentrum auf dem **Schifferdecker-Areal** stellt die wesentliche Einkaufslage am nordöstlichen Ortsausgang der Kernstadt Buchens dar. Magnetbetriebe des überörtlich bedeutenden Versorgungsschwerpunktes sind Kaufland sowie der Möbelanbieter Möbel-AS. Das Angebot wird durch zwei Bekleidungsfachmärkte bzw. einen Schuhfachmarkt sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Rofu-Kinderland) ergänzt.
- Eine weitere dezentrale Einzelhandelslage stellt der **Interkommunale Gewerbepark Odenwald (IGO)** dar. Der Gewerbepark befindet sich südlich der Kernstadt Buchens zwischen B 27 und Bödigheimer Straße (L 519) und weist keine funktionale Anbindung an die Kern- bzw. Innenstadt Buchens auf. Neben gewerblichen Nutzungen sind auch z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden; darunter OBI, E-Center, Expert Elektrofachmarkt, Fressnapf und Zweirad Dosch.
- Am **Ringpark** ist mit dem russischen Lebensmittelmarkt (Extra) am Standort Von-Leiningen-Straße und mehreren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein weiterer Einzelhandelsstandort vorhanden.
- Am Standort **Dilläcker** im östlichen Siedlungsbereich von Buchen ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter (Untersuchungsstandort) vorhanden. Dieser sichert im Wesentlichen eine Versorgung für das östliche Buchener Stadtgebiet sowie den östlich angrenzenden Stadtteil Hettingen.
- In der **Hollergasse**, südlich der Altstadt, befindet sich ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter.
- In den **Buchener Stadtteilen** beschränkt sich das Angebot zumeist auf Grundversorgungsstrukturen (Bäckereien, Metzgereien). Teilweise ist aber auf Grund des geringen Bevölkerungspotenzials auch kein Einzelhandel vorhanden. Eine Ausnahme bildet hier der Stadtteil Eberstadt mit dem Möbelhaus Grammlich.

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

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Buchen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Verlagerung 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.*

Auch **im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**[8] wird die o. g. Regelung nachrichtlich 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 m² Verkaufsfläche.*
>
> *Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden 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."*

Das **Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot** ist wie folgt zu bewerten:

- Buchen ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort Buchen erfüllt.

[8] Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

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 „Zu den Dilläckern 2“

Der **Standort** des Penny-Lebensmitteldiscounters befindet sich in der Straße „Zu den Dilläckern 2“ im östlichen Stadtgebiet von Buchen. Der Markt ist bereits seit Jahren am dortigen Standort ansässig und wurde zuletzt 2016 nach Neubau eröffnet. Die Verkaufsfläche beträgt aktuell 839 m². Die Verkaufsfläche soll durch interne Umbaumaßnahmen auf max. 950 m² erweitert werden.

Der zu überplanende Standort wird dabei im Westen von der Straße „Zu den Dilläckern“ begrenzt. In Richtung Süden begrenzt der Verlauf der Hettinger Straße (L 522) den Standort. In Richtung Osten wird der Standort durch eine Zufahrtsstraße zur dahinterliegenden Straßenmeisterei begrenzt.

Foto 1: bestehender Penny-Standort

Foto 2: Wohnbebauung in Richtung Süden

Foto 3: benachbarte Tankstelle / Gewerbebetriebe i.R. Westen

Foto 4: Car-Wash und Sonnenstudio i.R. Osten

Quelle: GMA-Aufnahmen 2023

Das **Standortumfeld** ist in Richtung Westen, Norden und Osten durch Gewerbetriebe geprägt. So befinden sich westlich des Standortes eine Tankstelle sowie ein Bildhauerbetrieb. In Richtung Norden sind Gewerbebetriebe und die Straßenmeisterei vorzufinden, in Richtung Osten ist zunächst auf eine Waschstraße sowie ein Sonnenstudio hinzuweisen. Südlich der Hettinger Straße ist entlang der Straße „Am Eckenberg" zunächst vereinzelte Wohnbebauung[9] und schließlich zwischen dem Götzinger Weg und der Straße „Am Wartberg" ein größeres Wohngebiet vorzufinden, welches aus Richtung des Standortes fußläufig zu erreichen ist. In Richtung Westen ist im weiteren Verlauf der Hettinger Straße zunächst auf weitere Gewerbebetriebe sowie Mischnutzungen (z. B. Altenheim, Indoor-Spielplatz, Autohandel sowie vereinzelte Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe) hinzuweisen. Die Altstadt von Buchen befindet sich hierbei in einer Entfernung von ca. 600 m westlich des Standortes. In Richtung Osten sind in einer Distanz von rd. 600 m weitere Wohnlagen des Stadtteils Hettingen / teilweise Gemarkung Buchen zu finden. Dort ist einer der Wohnbauschwerpunkte der Stadt Buchen vorzufinden. Faktisch ist Penny der aus Richtung der östlich gelegenen Buchener Stadtteile (Hettingen, Rinscheim, Götzingen) sowie des östlichen Kernstadtbereichs der am schnellsten erreichbaren Nahversorger und besitzt daher eine wichtige Versorgungsbedeutung für große Teile des Stadtgebietes.

Verkehrlich ist der Standort für den überregionalen Verkehr durch den sich direkt östlich des Standortes vorhandenen Anschluss an die B 27 (Buchen-Mitte) und die Ostumfahrung von Buchen sehr gut angebunden. Daneben besteht durch die Hettinger Straße (L 522) eine Anbindung an die östlich von Buchen gelegenen Stadtteile Hettingen, Rinschheim und Götzingen. Des Weiteren ist der Standort aus allen Richtungen der Stadt ebenfalls gut zu erreichen. Mit dem ÖPNV ist der Standort durch die Haltestelle „Industriestraße" im direkten Standortumfeld sehr gut angebunden. Fußläufig bestehen insbesondere in Richtung Süden (Neubaugebiet, Wohngebiet „Am Eckenberg" / „Am Wartberg") fußläufige Einkaufsbeziehungen. Allerdings ist der Standort trotz Nähe zu Wohngebieten als überwiegend autokundenorientierter Standort zu bewerten, welcher jedoch aufgrund seiner Lage im Osten der Stadt Buchen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die östlich gelegenen Wohngebiete und Stadtteile von Buchen übernimmt.

[9] In diesem Bereich ist ein Neubaugebiet mit mehreren Bauplätzen in der Aufsiedlung.

Karte 2: Mikrostandort „Zu den Dilläckern 2“ in Buchen und Standortumfeld

Quelle: © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2023

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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.“*

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen 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 und auch des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Buchen dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete[10] in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.

[10] Nur in den Zentralen Orten (Unter-, Mittel-, Oberzentren).

- Der Standort des seit Jahren in Buchen ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters („Zu den Dilläckern“) befindet sich am östlichen Stadtrand von Buchen. Der Anbieter Penny erfüllt am Standort seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für das südlich des Standortes gelegene Wohngebiet „Am Eckenberg / Am Wartberg“ und perspektivisch des in der Aufsiedlung befindlichen Neubaugebiets sowie insbesondere für die östlichen von Buchen gelegenen Stadtteile Hettingen (aktueller Wohnentwicklungsschwerpunkt), Rinschheim und Götzingen. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung, aber auch der östlichen Buchener Stadtteile, gesichert.
- Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort zwar um einen überwiegend auf Autokunden orientierten Standort, der jedoch auch maßgebliche (fußläufige) Versorgungsfunktionen für die südlich gelegenen Wohngebiete übernimmt. Auch im Bezug auf die Versorgungsfunktion des Standortes lässt sich eine Versorgungsbedeutung für weite Teile des östlichen bzw. südöstlichen Buchener Kernstadtbereichs sowie für die östliche Buchener Stadtteile festhalten. Der Penny Markt ist für diesen Teilbereich des Stadtgebietes der am schnellsten erreichbare Nahversorgungsstandort.
- Aus **regionalplanerischer Sicht** befindet sich der Standort von Penny nicht innerhalb eines festgelegten zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Allerdings kann mit Verweis auf Plansatz 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplanes Metropolregion Rhein-Neckar konstatiert werden, dass der Standort eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die südlich des Standortes gelegenen Wohngebiete und das gesamte südöstliche bzw. östliche Stadtgebiet inkl. des Stadtteils Hettingen, Rinschheim und Götzingen übernimmt, und damit einen wichtigen Baustein in den Nahversorgungsstrukturen der Stadt Buchen einnimmt. Es ist daher von der im o. g. Plansatz zitierten Ausnahmeregelung für ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichteten Einzelhandelsgroßprojekte Gebrauch zu machen und im Folgenden zu prüfen, ob durch die geplante Erweiterung schädliche städtebauliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

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

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Standort „Zu den Dilläckern 2“ 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 Buchen und in den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Buchen und der Region.

Folgendes Einzugsgebiet lässt sich demnach abgrenzen:

Zone I: Buchen – Kernstadt Buchener Stadtteile Hettingen, Götzingen, Rinschheim	12.836 Einwohner
Zone II: sonstige Buchener Stadtteile:	5.286 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt:	**18.122 Einwohner**[11]

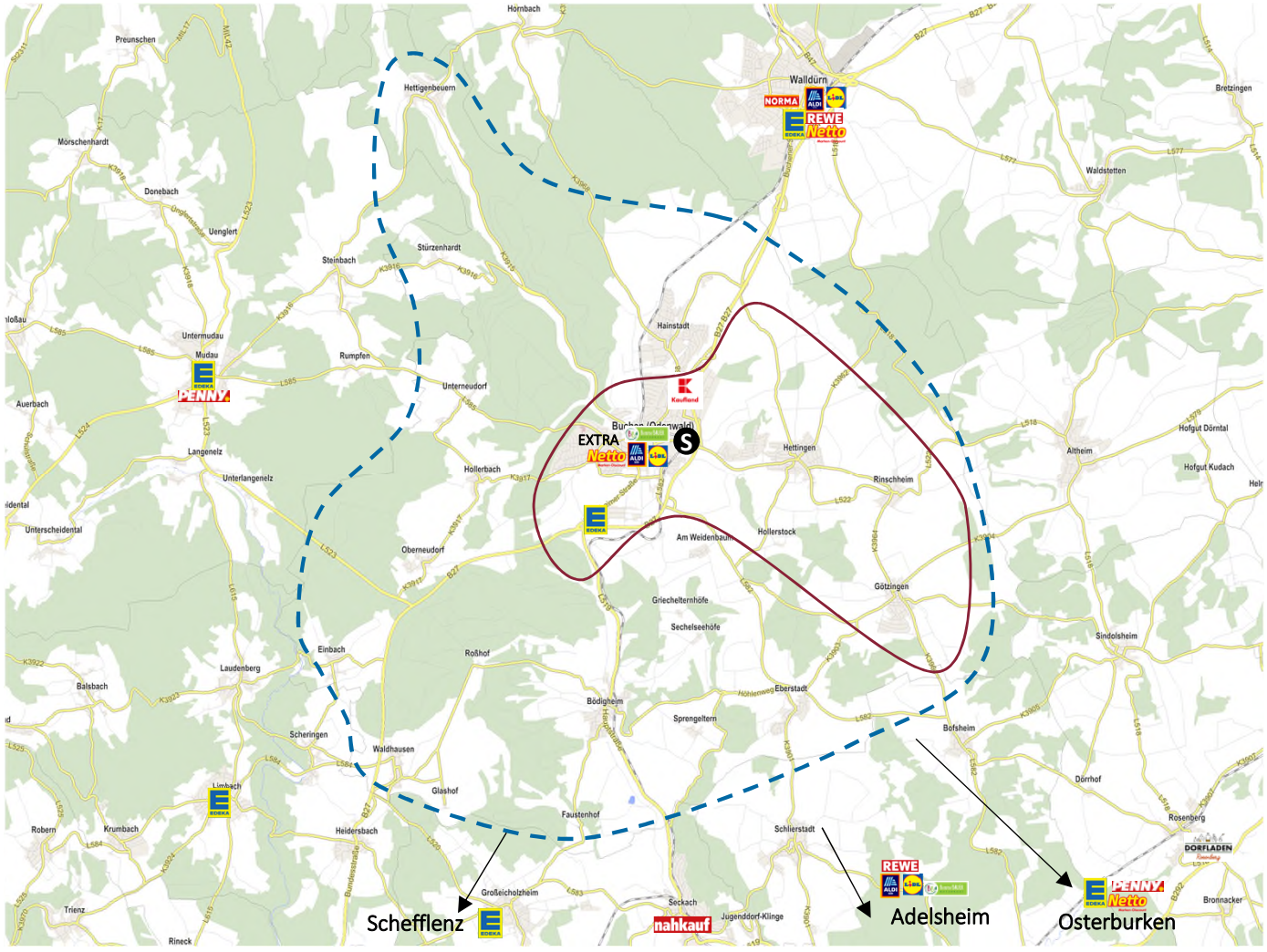
[11] Bevölkerung auf Stadtteilebene (Stand: 31.12.2021). die Daten weichen geringfügig von denen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist dabei wie folgt zu begründen:

- Das Kerneinzugsgebiet beschränkt sich auf die Stadt Buchen selbst. Durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland bildet der Standort kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet aus.
- Der Penny Markt wird demnach ein Einzugsgebiet erschließen, welches nicht über die Stadt Buchen hinausgehen wird. Vielmehr konzentriert sich das Kerneinzugsgebiet des Standortes auf die Buchener Kernstadt sowie die in Richtung Osten gelegenen Buchener Stadtteile Hettingen, Rinschheim und Götzingen. In diesem Bereich ist aufgrund der geringen Distanz zum Standort und der Rolle der Penny Marktes als wesentlichen Nahversorger mit der stärksten Kundeneinkaufsbeziehung zu rechnen.
- Daneben ist ebenfalls in Zone II des Einzugsgebietes von Kundenzuführeffekten aus Richtung der sonstigen Buchener Stadtteile auszugehen, wenngleich diese als deutlich untergeordnet zu bewerten sind.
- Darüber hinaus wird durch die Lage des Standortes an der L 522 / B 27 von einem gewissen Anteil von Kunden außerhalb der Stadt Buchen auszugehen sein. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streukunden berücksichtigt.
- Ein darüber gehendes Einzugsgebiet wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld unterbunden. In Richtung Nordosten folgt der Standort Walldürn mit den dortigen Wettbewerbsstrukturen (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto und Norma). In Richtung Süden folgen in Osterburken (Edeka, Penny, Netto) bzw. Adelsheim (Rewe, Aldi, Lidl) weitere starke Wettbewerbsstandorte. In Richtung Westen ist in Mudau der nächstgelegene Wettbewerbsstandort (Edeka, Penny) vorhanden. In Richtung Norden unterbindet die fehlende verkehrliche Anbindung in Richtung Amorbach die Ausbildung eines regelmäßigen Einzugsgebiets.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Standort ein Kerneinzugsgebiet erschließt, welches sich auf die Stadt Buchen selbst beschränkt. Ein darüber hinausgehendes regionales Einzugsgebiet wird durch den Standort nicht erschlossen, was die Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung weiter unterstreicht.

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- Kern-Einzugsgebiet (Zone I)
- Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) - Buchener Stadtteile
- S Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2023

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.760.[12]

Bezogen auf das Sortiment Lebensmittel betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.826.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[13] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Buchen mit 98,1 auf einem durchschnittlichen Niveau.

Im Einzugsgebiet der Wohnbevölkerung beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel auf 50,3 Mio. €. Davon entfallen auf

- Kernstadt Buchen inkl. Hetingen, Götzingen, Rinschheim (Zone I) 35,6 Mio. €
- Sonstige Stadtteile Buchen (Zone II) 14,7 Mio. €

3. Umsatzprognose

3.1 Marktanteilkonzept

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.[14] 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.

12 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

13 Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

14 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.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Penny-Lebensmitteldiscounter mit max. 950 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:[15]

Tabelle 2: Umsatz und Marktanteile des Penny-Lebensmitteldiscounters (max. 950 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt anteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz herkunft in %
Buchen Kernstadt	35,6	10	3,6	0,6	4,2	79 – 80
Buchen Stadtteile	14,7	2 – 3	0,4	< 0,1	0,4 – 0,5	8 – 9
Einzugsgebiet	**50,3**	**8**	**4,0**	**0,7**	**4,7**	**87 – 88**
Streuumsätze			0,5 – 0,6	0,1	0,6 – 0,7	12 – 13
Insgesamt			**4,5 – 4,6**	**0,8**	**5,2 – 5,3**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Penny ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der erweiterte Penny-Lebensmitteldiscounter mit ca. 950 m² VK wird eine **Gesamtumsatzleistung von 5,2 – 5,3 Mio. €** erzielen. Hiervon entfallen ca. 4,5 – 4,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (v. a. Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente).

3.2 Einordnung der Marktanteile

Die Marktanteile lassen sich hierbei wie folgt einordnen:

- Ein Großteil der Umsätze des Penny Lebensmitteldiscounters stammt aus der Buchener Kernstadt und insb. den östlichen Buchener Stadtgebiet. Hier ist insb. im direkten Umfeld des Standortes mit höheren Marktanteilen zu rechnen. Hierbei wurde bezogen auf die gesamte Kernstadt unter Beachtung der sonstigen Strukturen im Discountsegment mit Aldi, Lidl und Netto mit rd. 10 % ein realistischer Wert angesetzt.
- In Zone II des Einzugsgebietes ist allenfalls noch mit geringen Marktanteilen von 2 – 3 % zu rechnen, da aus dieser Richtung andere Discountstandorte schneller zu erreichen sind wie der Penny Lebensmitteldiscounter am Standort „Zu den Dilläckern“. Dennoch ist mit gewissen Zuführeffekten an den Standort zu rechnen. Darüber hinaus ist durch die verkehrsorientierte Lage des Standortes durch Berufspendler ebenfalls von außerhalb des Einzugsgebiets mit Kundenzuführeffekten zu rechnen. Diese sind auf rd. 12 – 13 % der Umsatzleistung zu schätzen.
- Insgesamt zeigt sich jedoch, dass der Penny Lebensmitteldiscounter bezogen auf das Einzugsgebiet mit rd. 87 – 88 % einen Großteil seines Umsatzes aus dem Stadtgebiet von Buchen generiert. Eine regionale bzw. überörtliche Bedeutung weist der Standort nicht auf. Es handelt sich vielmehr um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Buchen.

[15] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens

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.

Für das Unterzentrum Buchen umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich (= Nahbereich) ausschließlich das Stadtgebiet von Buchen.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- Das Einzugsgebiet des Penny-Standortes erstreckt sich auf die Stadt Buchen. Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird auch bedingt durch die Wettbewerbssituation im Umland nicht erschlossen.
- Hinsichtlich der Umsatzherkunft stammen rd. 87 – 88 % des Umsatzes aus der Stadt Buchen.

Insofern werden durch das Vorhaben die Regelungen des Kongruenzgebotes (mind. 70 % Umsatz aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten. Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Buchen und hier insb. für den östlichen Kernstadtbereich und die östlichen Stadtteile Hettingen, Rinschheim und Götzingen.

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

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Hierfür ist zunächst die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland darzustellen und zu bewerten.

1. Angebotssituation im Einzugsgebiet

In **Buchen** sind insgesamt 42 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.060 m² (unbereinigt) und einer Umsatzleistung von rd. 63 – 64 Mio. € im Lebensmittelbereich angesiedelt. Im Detail sind diese Wettbewerbsstrukturen wie folgt zu beschreiben:

Kaufland, Daimlerstraße, ca. 4.200 m² VK	
	Lage im Fachmarktzentrum Schifferdecker am nordöstlichen Stadtrand von Buchen. Im Standortumfeld weitere Einzelhandelsgeschäfte wie z. B. Möbel AS, Deichmann, Rofu-Kinderland u. a., gute verkehrliche Erreichbarkeit, ausreichende Stellplatzanzahl, stark frequentierter Einzelhandelsstandort.
E-Center Hölzer, Carl-Benz-Straße, ca. 3.500 m² VK	
	Lage im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald (IGO), dezentraler Einzelhandelsstandort mit den großflächigen Anbietern OBI, E-Center, Expert Elektrofachmarkt sowie weiteren Einzelhandelsgeschäften aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich, überwiegend autokundenorientierte Lage, Verbundeffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben, ausreichende Stellplatzanzahl.
Lidl, F.-X.-Schmerbeck-Straße, ca. 900 m² VK	
	Im direkten Standortumfeld des Aldi-Marktes, Nähe zu Innenstadt und Schulzentrum, Markt soll auf 1.300 m² VK erweitert werden, das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Aldi, F.-X.-Schmerbeck-Straße, ca. 900 m² VK	
	Im direkten Standortumfeld des Lidl-Marktes, Nähe zu Innenstadt und Schulzentrum, Markt soll auf 1.300 m² VK erweitert werden, das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Aldi hat angekündigt die Modernisierung im Sommer 2023 umzusetzen. Eine direkte Zufahrt zur Bödigheimer Straße wurde bereits realisiert.
Netto, Hollergasse, ca. 600 m² VK	
	Nahversorgungsmarkt in integrierter Standortlage, ausreichende Stellplatzsituation, nur eingeschränkte Erreichbarkeit aufgrund der beengten Zufahrtsbedingungen, Im Standortumfeld überwiegend Wohnbebauung und Allahopp-Spielplatz; nicht mehr zukunftsfähiger Standort.
Extra (russischer Lebensmittelmarkt), Von-Leiningen-Straße, ca. 600 m² VK	
	Am Standort Ringpark im ehemaligen Edeka-Markt, im Standortverbund mit Bäckerei und weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Lebensmittelmarkt mit starker Ausrichtung auf russische Produkte und Lebensmittel, ausreichende Anzahl an Parkplätzen, spezialisierter Anbieter.

GMA-Aufnahmen 2023

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. BeerenBauer Naturkost in der Altstadt), ein Getränkeanbieter in einer Tankstelle (Herm Getränkewelt), zahlreiche Bäckereien sowie mehrere Metzgereien vorhanden.

In den **Buchener Stadtteilen** beschränkt sich das Lebensmittelangebot auf kleinflächige Lebensmittelanbieter sowie auf Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien, Verkaufsautomaten), welche z. T. ein eingeschränktes Lebensmittelangebot führen. Moderne Lebensmittelmärkte sind in den Buchener Stadtteilen derzeit nicht vorhanden. Aktuell bestehen in Götzingen Überlegungen zu Realisierung eines Dorfladens mit genossenschaftlichem Konzept oder eines 24 / 7-Selbstbedienungskonzeptes.[16]

Außerhalb der Stadt Buchen sind im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere die umliegenden Einzelhandelsstandorte Walldürn im Nordosten, Mudau im Nordwesten und Adelsheim sowie Osterburken im Süden bzw. Südosten von Belang:

- In **Walldürn** befinden sich mit den beiden Lebensmittelvollsortimentern Rewe und Edeka sowie den Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi, Netto und Norma leistungsstarke Wettbewerbsstrukturen. Als wettbewerbsrelevante Planung ist hierbei auf die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes in das Gewerbe- und Sondergebiet „Im Spangel“ hinzuweisen. Auch in Walldürn sollen die dortigen Lebensmitteldiscounter weiter modernisiert und in diesem Zuge erweitert werden. Insgesamt sind in Walldürn eigenständige

16 Lt. aktuellen Zeitungsberichten ist hier die Realisierung eines Tante-M-Verkaufspunkts vorgesehen. https://www.rnz.de/region/neckartal-odenwald_artikel,-Dorfladen-Goetzingen-Tante-M-koennte-noch-dieses-Jahr-oeffnen-_arid,1104053.html

Versorgungsstrukturen vorhanden. Verflechtungen mit Buchen bestehen v. a. bei Kaufland.

- Im nordwestlich von Buchen gelegenen **Mudau** wird die Angebotssituation durch einen Edeka- und einen modernen Penny-Markt gesichert. Punktuell sind durch Arbeitsplatzverflechtungen und das große sonstige Angebot in Buchen Kundenverflechtungen anzunehmen. Auch Edeka möchte sich in Mudau neu aufstellen.
- Im in südlicher Richtung gelegenen Unterzentrum **Adelsheim** ist mit den Anbietern Rewe, Aldi, Lidl und BeerenBauer ebenfalls auf leistungsstarke Nahversorgungsstrukturen hinzuweisen. Hier sind im Lebensmitteleinzelhandel nahezu keine Verflechtungen anzunehmen.
- Darüber hinaus befinden sich im benachbarten Unterzentrum **Osterburken** ebenfalls mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter (Edeka, Netto, Penny). Auch hier sind im Lebensmitteleinzelhandel nahezu keine Verflechtungen anzunehmen.
- In **Seckach** ist ein kleiner nahkauf-Lebensmittelmarkt vorhanden. Dort bestehen Einkaufsverflechtungen in Richtung Buchen, Adelsheim und Osterburken.

Insbesondere in Richtung der größeren Lebensmittelmärkte (v. a. Kaufland) ist ebenfalls mit Zuführeffekten von außerhalb der Stadt Buchen auszugehen. Dies gilt nur in begrenztem Umfang für andere Lebensmittelmarkt-Konzepte, wenngleich durch die Arbeitsplatzverflechtungen gewisse Streukundeneffekte bei allen Lebensmittelmärkten vorhanden sind.

2. Auswirkungen

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

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

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

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

2.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des Vorhabens in Buchen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Penny wird auf einer Verkaufsfläche von max. 950 m² eine Umsatzleistung von rd. 5,2 – 5,3 Mio. € erzielen, davon rd. 4,5 – 4,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass Penny bereits seit Jahren in Buchen auf einer Verkaufsfläche von ca. 839 m² am Standort ansässig ist. Aktuell ist hier von einer Umsatzleistung von rd. 4,5 Mio. € auszugehen. Davon entfallen rd. 3,8 – 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Buchen generiert und auch weiterhin gebunden werden.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtvorhaben bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. die Bestandsumsätze werden bereits heute gebunden.

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

Tabelle 3: Umsatzumlenkungen des Vorhabens

		in Mio. €	in %
Food	▪ Umsatzleistung Netto Bestand	3,8 – 3,9	---
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in Buchen	0,6	---
	▪ davon Innenstadt	<< 0,1	< 2
	▪ davon Netto (Hollergasse)	< 0,1	n. n.
	▪ davon Aldi / Lidl	0,2	1
	▪ davon IGO (E-Center)	0,1 – 0,2	< 1
	▪ davon Schifferdecker / Kaufland	0,2	< 1
	▪ davon sonstige Standorte	<< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,1	n. n.
	▪ **Umsatz Vorhaben im Lebensmittelbereich**	**4,5 – 4,6**	**---**
Nonfood	▪ Umsatzleistung Netto Bestand	0,6 – 0,7	---
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2	n. n.
	▪ **Umsatz Vorhaben im Nichtlebensmittelbereich**	**0,8**	**---**
	▪ **Umsatz Vorhaben insgesamt**	**5,2 – 5,3**	**---**

GMA-Berechnungen 2023

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende **Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

- In der **Stadt Buchen** wird ein Großteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte wirksam werden. Diese sind im Detail wie folgt städtebaulich einzuordnen:
  - In der **Buchener Innenstadt** sind nahezu ausschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe vorhanden. Einziger Lebensmittelmarkt ist hier der Anbieter BeerenBauer mit Schwerpunkt im Biolebensmittelbereich. Hier werden keine messbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Aufgrund der nicht mit dem Angebot in der Innenstadt vergleichbaren Ausrichtung des Penny-Lebensmitteldiscounters und der zu erwartenden stark auf die Versorgung der Bevölkerung in den östlichen bzw. südöstlichen Buchener Kernstadtbereichen ausgerichteten Marktposition sind keine Rückwirkungen gegenüber dem Innenstadtbereich zu erwarten.
  - Des Weiteren hätten die beiden Hauptwettbewerber im Discountsegment **Aldi und Lidl** mit einem ähnlichen Sortimentsspektrum Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 1 % zu erwarten. Beide Lebensmitteldiscounter sind leistungsfähig und zudem durch die angestrebte Modernisierung ihrer Märkte und eine damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung auf jeweils 1.300 m² perspektivisch die klaren Marktführer in Buchen. Insofern sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten.
  - Gegenüber dem Standort **IGO** und dem dortigen E-Center werden ebenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 1 %) ausgelöst. Gleiches gilt für das **Schifferdecker-Areal** mit dem SB-Warenhaus Kaufland. Dieses ist als überaus leistungsfähig einzuordnen und weist ebenfalls ein regionales Einzugsgebiet auf. Die Umsatzverluste bewegen sich hier auf einem sehr geringen Niveau. Auch hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.
  - Des Weiteren werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und Anbietern in Buchen ausgelöst. Hierbei ist insbesondere der Netto-Lebensmitteldiscounter, aber auch andere Betriebe in Buchen und den Buchener Stadtteilen zu nennen. Auch hier bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau, so dass hierdurch keine städtebaulichen Rückwirkungen i. S. von Betriebsschließungen oder einer Verschlechterung der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten wären.
- **Außerhalb von Buchen** bewegen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen und mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbaren Niveau. Schädliche Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes sind demnach auszuschließen.
- Mit Bezug auf die **Nonfoodwaren** beträgt der durch das Vorhaben zu erwartende Zusatzumsatz rd. 0,1 – 0,2 Mio. €. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich zum einen gegenüber den örtlichen Lebensmittelmärkten, aber ebenfalls punktuell gegenüber dem sonstigen Einzelhandel bemerkbar machen. Dabei verteilen sich die Effekte auf zahlreiche Branchen, so dass diese in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen würden und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht nachzuweisen sind. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Erweiterung von Penny nicht zu schädigenden Rückwirkungen ggü. den sonstigen Versorgungsstrukturen in Buchen und im Umland führen würde.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

3.1 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."***

3.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die beiden Planvarianten hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei einer Bewertung des Vorhabens nicht zu erwarten. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von max. 1 % bewegen, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Umland sind keine Auswirkungen ggü. zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

- Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl an Wettbewerbern verteilen und jeweils nur ein geringes Niveau (max. 1 %) erreichen. An den Einzelstandorten werden keine Marktaustritte erwartet. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Standorte sind die Umsatzverluste als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland auslösen werden.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Erweiterung des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters von aktuell 839 m² auf perspektivisch max. 950 m² durch interne Umbaumaßnahmen
Rechtsrahmen	▪ städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Bauleitplanung	▪ Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.
Standortrahmenbedingungen	▪ Makrostandort: Mittelzentrum Buchen, insgesamt ca. 18.039 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: Innenstadt mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz, Nahversorgungsstandorte Netto (Hollergasse) und Aldi / Lidl südlich der Innenstadt, Weitere Versorgungsstrukturen in Gewerbegebietslage (E-Center im IGO, Kaufland im EKZ Schifferdecker, Penny im östlichen Stadtgebiet), ergänzend weitere kleinteilige Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und vereinzelt in den Stadtteilen.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich auf die Stadt Buchen. Das Einzugsgebiet wird dabei in die Kernstadt (inkl. Hettingen, Rinschheim und Götzingen) und die sonstigen Stadtteile gegliedert. ▪ Im Einzugsgebiet ist ein Kaufkraftvolumen im Lebensmitteleinzelhandel von 50,3 Mio. € vorhanden.
Umsatzerwartung Netto	▪ Der erweiterte Penny-Markt wird einen Umsatz von rd. 5,2 – 5,3 Mio. € erzielen, davon entfallen rd. 4,5 – 4,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. ▪ Am Standort erwirtschaftet Penny derzeit einen Umsatz von 4,5 Mio. €, davon 3,8 – 3,9 Mio. € im Food- und 0,6 – 0,7 Mio. € im Nonfood-Bereich.

Umsatzumverteilungseffekte in %		Umsatzumverteilung in %
	▪ **Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Buchen**	---
	▪ davon Innenstadt	n. n.
	▪ davon Netto, Hollergasse	1
	▪ davon Aldi / Lidl	1
	▪ davon IGO (E-Center)	< 1
	▪ davon Schifferdecker / Kaufland	< 1
	▪ davon sonstige Standorte	n. n.
	▪ **Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes**	**n. n.**

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)	
Zentralitäts / Konzentrations gebot	Buchen ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage. **Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort Buchen erfüllt.**
Integrations-gebot	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 und auch des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Buchen dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet. Der Standort des seit Jahren in Buchen ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters („Zu den Dilläckern“) befindet sich am östlichen Stadtrand von Buchen. Der Anbieter Penny erfüllt am Standort seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für das südlich des Standortes gelegene Wohngebiet „Am Eckenberg / Am Wartberg“ und perspektivisch des in der Aufsiedlung befindlichen Neubaugebiets sowie insbesondere für die östlichen von Buchen gelegenen Stadtteile Hettingen (aktueller Wohnentwicklungsschwerpunkt), Rinschheim und Götzingen. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung, aber auch der östlichen Buchener Stadtteile, gesichert. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort zwar um einen überwiegend auf Autokunden orientierten Standort, der jedoch auch maßgebliche (fußläufige) Versorgungsfunktionen für die südlich gelegenen Wohngebiete übernimmt. Auch im Bezug auf die Versorgungsfunktion des Standortes lässt sich eine Versorgungsbedeutung für weite Teile des östlichen bzw. südöstlichen Buchener Kernstadtbereichs sowie für die östliche Buchener Stadtteile festhalten. Der Penny Markt ist für diesen Teilbereich des Stadtgebietes der am schnellsten erreichbare Nahversorgungsstandort. **Aus regionalplanerischer Sicht befindet sich der Standort von Penny nicht innerhalb eines festgelegten zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Allerdings kann mit Verweis auf Plansatz 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplanes Metropolregion Rhein-Neckar konstatiert werden, dass der Standort eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die südlich des Standortes gelegenen Wohngebiete und das gesamte südöstliche bzw. östliche Stadtgebiet inkl. des Stadtteils Hettingen, Rinschheim und Götzingen übernimmt, und damit einen wichtigen Baustein in den Nahversorgungsstrukturen der Stadt Buchen einnimmt. Es ist daher von der im o. g. Plansatz zitierten Ausnahmeregelung für ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichteten Einzelhandelsgroßprojekte Gebrauch zu machen und im Folgenden zu prüfen, ob durch die geplante Erweiterung schädliche städtebauliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.**

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)	
Kongruenz-gebot	Das Einzugsgebiet des Penny-Standortes erstreckt sich auf die Stadt Buchen. Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird auch bedingt durch die Wettbewerbs-situation im Umland nicht erschlossen. Hinsichtlich der Umsatzherkunft stammen rd. 87 – 88 % des Umsatzes aus der Stadt Buchen. **Insofern werden durch das Vorhaben die Regelungen des Kongruenzgebotes (mind. 70 % Umsatz aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten. Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Buchen und hier insb. für den östlichen Kernstadtbereich und die östlichen Stadtteile Hettingen, Rinschheim und Götzingen.**
Beeinträchti-gungsverbot	Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei einer Bewertung des Vorhabens nicht zu erwarten. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von max. 1 % bewegen, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Umland sind keine Auswirkungen ggü. zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl an Wettbewerbern verteilen und jeweils nur ein geringes Niveau (max. 1 %) erreichen. An den Einzelstandorten werden keine Marktaustritte erwartet. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Standorte sind die Umsatzverluste als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland auslösen werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen. Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Buchen und im Umland zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.**

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Buchen und zentralörtliche Struktur in der Region	11
Karte 2:	Mikrostandort „Zu den Dilläckern 2“ in Buchen und Standortumfeld	16
Karte 3:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	8
Tabelle 2:	Umsatz und Marktanteile des Penny-Lebensmitteldiscounters (max. 950 m² VK)	23
Tabelle 3:	Umsatzumlenkungen des Vorhabens	28