



Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg , den 24.02.2022

Urheberrecht

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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 Ravenstein	10
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Angebotssituation in Ravenstein	14
4. Angebotssituation im Umland	15
5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	18
1. Suche nach möglichen Standorten für einen Lebensmittelmarkt in Ravenstein	18
2. Mikrostandort „Lindenstraße Merchingen“	22
3. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	24
4. Bewertung des Integrationsgebotes	25
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	26
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	26
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
3. Umsatzprognose des Vorhabens	29
4. Umsatzprognose unter Aufteilung der Streuumsätze	30
5. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	31
6. Bewertung des Kongruenzgebotes	32

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	33
1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	33
2. Umsatzumverteilungseffekte	33
3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	37
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	38
VI. Zusammenfassung	39

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Ravenstein im Neckar-Odenwald-Kreis war bis vor einigen Jahren ein kleiner Edeka-Markt Antone mit rd. 200 m² ansässig. Dieser sicherte eine rudimentäre Grundversorgung für die Stadt Ravenstein mit derzeit 2.983 Einwohnern.¹ Mit der Schließung dieses Lebensmittelmarktes sind in der Gemeinde derzeit ausschließlich punktuell Versorgungsstrukturen mit Lebensmittelhandwerksbetrieben (teilweise in Kombination mit einem kleinen Lebensmittelangebot) vorhanden. Die Lebensmittelversorgung wird aktuell mehrheitlich außerhalb der Gemeinde an umliegenden Standorten abgewickelt.

Nun besteht die Möglichkeit, im Stadtteil Merchingen, nördlich der Lindenstraße am westlichen Ortsausgang in Richtung Osterburken einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zu realisieren. Hinzu kommen der Windfang mit ca. 60 m² und ein Backshop mit rd. 60 m² Verkaufsfläche.² Insgesamt beträgt die Gesamtverkaufsfläche des Standortes 1.320 m². Mit dem geplanten Sortiment rangiert der Vollsortimenter hinsichtlich seiner Größe am unteren Rand der betreiberseitigen Anforderungen an ein Supermarkt-Konzept. Mit der Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Ravenstein könnten wieder eigenständige Versorgungsstrukturen geschaffen und so auch Einkaufsfahrten an umliegende Einzelhandelsstandorte reduziert werden. Die GMA wurde in diesem Zusammenhang von der RML 515 Grundstücksgesellschaft mbH, Remshalden beauftragt eine raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Dies wird notwendig, da die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters über 800 m² liegt und damit die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig wird. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (inkl. Backshop) soll dabei auf 1.320 m² VK beschränkt werden. Das Sondergebiet soll darüber hinaus als Teil des im Umfeld geplanten Misch- und Gewerbegebietes umgesetzt werden. Hier ist kein weiterer Einzelhandel vorgesehen, so dass auch keine Agglomerationseffekte zu berücksichtigen sind.

Insofern sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des BVerwG die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten. Hierfür sind insbesondere die landes- und regionalplanerischen Regelungen gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar von Relevanz.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Ravenstein
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Ravenstein und im Umland (Wettbewerbsanalyse) sowie Übersicht zu den Planungen in der Raumschaft
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Lebensmittelvollsortimenter
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

¹ Quelle: Stadt Ravenstein (Stand: 31.12.2020)

² Backshop zzgl. Gastronomieflächen.

- 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 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort im Juli 2021 erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Einordnung der Projektplanung

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

Als **Betriebstypen** des Lebensmitteleinzelhandels werden unterschieden:⁴

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁵ 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-Artikel⁶ 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.

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 361.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

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. 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.) differenziert⁷.

- / Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2019). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %⁸.
- / Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

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

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- / **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortiment Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m²⁹ auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Ursächlich für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

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

⁹ Die rechnerische durchschnittliche Flächengröße von Supermärkten resultiert i.W. aus der Vielzahl von kleinen Supermarkt-Standorten in den Ballungsräumen. Neubauten im Supermarktbereich weisen alle eine Verkaufsfläche von z.T. deutlich über 1.200 m² auf, was auch die in den letzten Jahren realisierten Vorhaben in der Region (bspw. Erweiterung Edeka Osterburken, Schefflenz, Elztal, Boxberg, Mosbach, Obrigheim, Haßmersheim) zeigen.

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

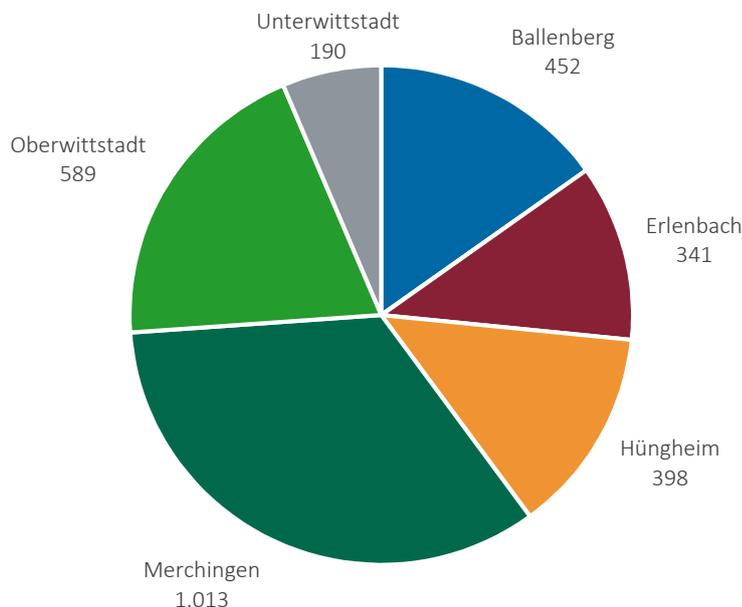
1. Makrostandort Ravenstein

Der **Stadt Ravenstein** mit derzeit 2.983 Einwohnern ist in regionalplanerischer Hinsicht keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Stadt Ravenstein befindet sich am östlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises an der Grenze zur Region Heilbronn-Franken in Richtung Osten, Norden und Südosten. Als nächstgelegenes Unterzentrum ist auf das Doppelunterzentrum Osterburken / Adelsheim in Richtung Nordwesten hinzuweisen. Das nächstgelegene Mittelzentrum befindet sich rd. 25 km weiter nordwestlich mit Buchen.

Verkehrlich ist Ravenstein durch die Nähe zur Autobahn A 81 (Anschlussstelle Osterburken) in einer Distanz von rd. 3 km aus Richtung des Stadtteils Merchingen über die L 515 gut angebunden. Zwischen den einzelnen Stadtteilen bestehen jeweils Verbindungswege, so dass eine schnelle Erreichbarkeit zwischen den einzelnen Stadtteilen vorhanden ist. Auch an den ÖPNV sind Ravenstein und auch die Stadtteile durch mehrere Bushaltestellen regionstypisch angebunden.

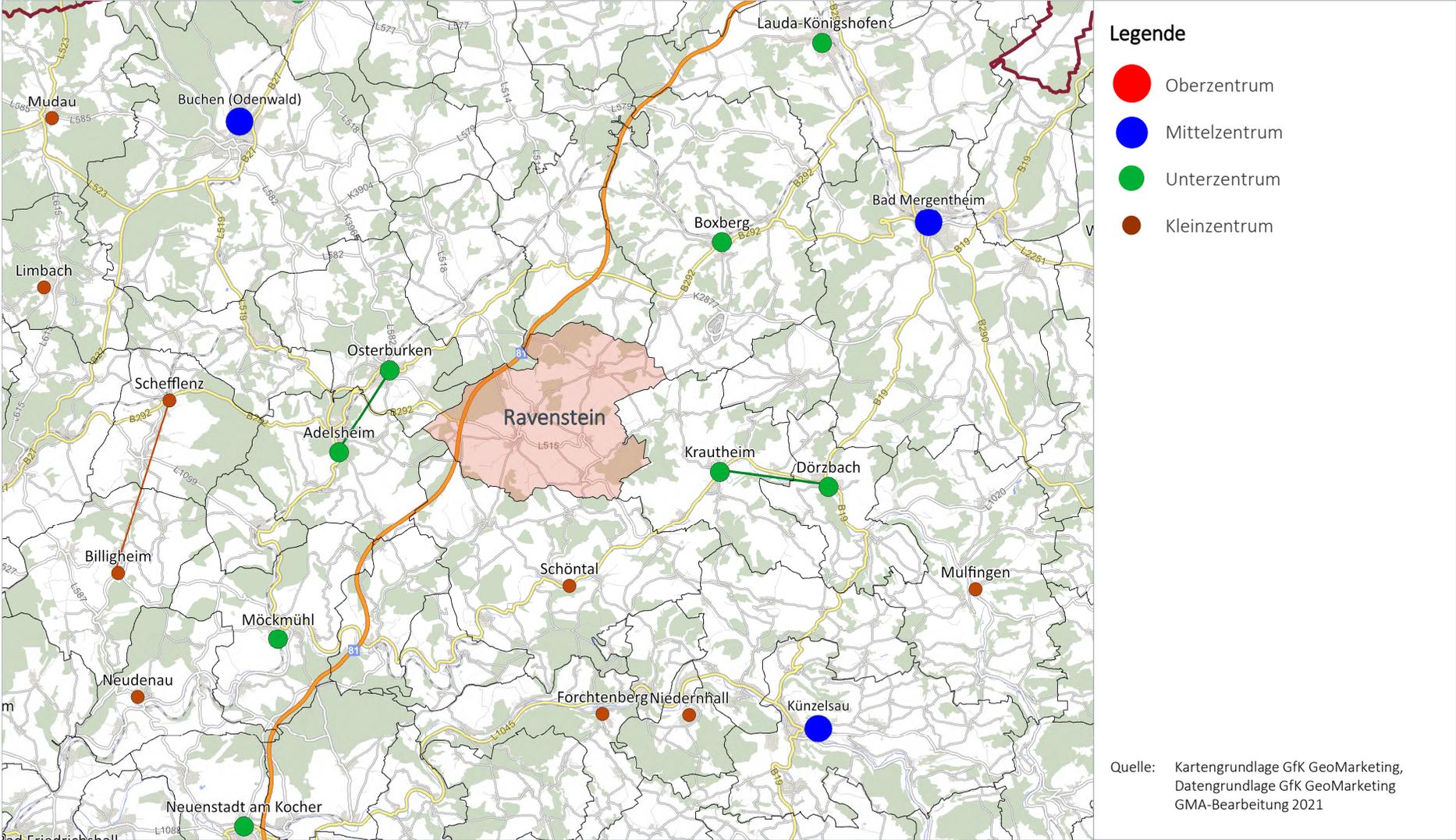
Als Besonderheit von Ravenstein ist die **siedlungsstrukturelle Situation** in der Stadt festzuhalten. So verteilen sich die 2.983 Einwohner auf die insgesamt sechs Stadtteile, wobei Merchingen mit 1.013 Einwohnern die mit Abstand größte Einwohnerzahl auf sich vereint. Die anderen Stadtteile weisen jeweils Größen zwischen 190 Einwohnern (Unterwittstadt) und 589 Einwohnern (Oberwittstadt) auf. Bedingt durch die Topografie hat sich in der Vergangenheit ausschließlich in Merchingen eine etwas größere Ortsstruktur ausbilden können. So ist der Stadtteil Merchingen auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Abbildung 1: Siedlungsstrukturen in Ravenstein



Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Ravenstein (Stand: 31.12.2020)

Karte 1: Lage von Ravenstein und zentralörtliche Struktur in der Region



In der vergangenen Dekade zwischen 2011 und 2021 war eine gleichbleibende **Einwohnerentwicklung** festzuhalten. Die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zur Bevölkerungsvorausrechnung gehen von einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 mit nahezu unveränderten Einwohnerzahlen aus.¹⁰

In der Stadt Ravenstein arbeiten derzeit 331 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**. Ein Schwerpunkt ist hierbei im produzierenden Gewerbe mit 64 % festzuhalten. Die Anteile der Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe (11 – 12 %) und sonstige Dienstleistungen (rd. 23 %) sind vergleichsweise gering ausgeprägt. Dementsprechend ist in Ravenstein ein negativer Pendlersaldo von - 1.007 Personen festzuhalten. So stehen 202 Berufseinpendlern 1.209 Berufsauspendler über die Gemeindegrenze gegenüber. Es handelt sich somit bei der Stadt Ravenstein um einen Wohnstandort im ländlichen Raum.

Hinsichtlich der **Einzelhandelsstruktur** lässt sich festhalten, dass derzeit nur rudimentäre Angebotsstrukturen vorliegen. So finden sich vereinzelt kleine Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich (Bäcker, Metzger), teilweise in Kombination mit einem kleinen Angebot an Lebensmitteln. Aufgrund des geringen Angebotes vor Ort fließt nahezu die gesamte Kaufkraft sowohl im Lebensmitteleinzelhandel als auch in den anderen Sortimentsbereichen in Richtung der Standorte im Umland ab. Im Lebensmitteleinzelhandel sind hierbei als Wettbewerbsstandorte im Wesentlichen Osterburken und Adelsheim zu nennen, wengleich einige Stadtteile bedingt durch die topografische Orientierung auch andere Standorte in Richtung Südosten (Krautheim, Schöntal, Boxberg, Assamstadt) für Einkäufe frequentieren.

2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, unterschiedliche Datenstände.

Auch im **Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**¹¹ 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 zunächst wie folgt zu bewerten:

- /** Der Stadt Ravenstein ist gemäß Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde liegt weder im Verdichtungsraum noch ist sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen.
- /** Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Ravenstein und im Umland darzustellen und im Hinblick auf das Konzentrationsgebot zu bewerten.

¹¹ Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

3. Angebotssituation in Ravenstein

In **Ravenstein** sind derzeit insgesamt vier Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt ist nach der Schließung des Edeka-Marktes Antone in Merchingen mit einer Verkaufsfläche von ehemals rd. 200 m² nicht vorhanden. Derzeit sind in Merchingen die Stadtbäckerei Trabold und die Metzgerei Maurer vorzufinden.



Bäckerei Trabold



Metzgerei Maurer

GMA-Aufnahmen 2021

Daneben ist im **Stadtteil Erlenbach** eine Backwarenverkaufsstelle mit kleinem Lebensmittelangebot (Meggis Dorfladen) mit einer Verkaufsfläche von max. 30 m² sowie in Oberwittstadt zusammen mit der Bäckerei Volk ein kleiner Um's Eck-Markt mit rd. 80 m² Verkaufsfläche vorhanden.



Meggis Dorfladen



Bäckerei / Um's Eck Volk

GMA-Aufnahmen 2021

Insgesamt sind derzeit somit keine Versorgungsstrukturen für größere Einkäufe vorhanden. Die Folge sind derzeit umfassende Kaufkraftabflüsse in Richtung der umliegenden Städte und Gemeinden mit größerem Einzelhandelsbesatz.

Vor dem Hintergrund des sehr geringen Angebotes v. a. im Lebensmittelbereich bleibt eindeutig festzuhalten, dass die Grundversorgung in der Stadt Ravenstein derzeit nicht gesichert ist. Es besteht kein eigenständiges Angebot im Lebensmittelbereich.

In diesem Zusammenhang lässt sich ebenfalls festhalten, dass die für den Vollsortimenter geplante Fläche von rd. 1.200 m² zzgl. Windfang und Backshop an den Entwicklungspotenzialen der Stadt Ravenstein ausgerichtet ist und auf der einen Seite die beschränkten Kaufkraftpotenziale vor Ort, auf der anderen Seite aber auch die für einen Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters notwendigen Betreiberanforderungen berücksichtigt werden.

4. Angebotssituation im Umland

Als wesentlicher nächstgelegener größerer Standort mit starken Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich ist auf das Unterzentrum **Osterburken** hinzuweisen. Dort sind insgesamt drei Lebensmittelmärkte vorzufinden:

- /// Zum einen ist auf den **Edeka aktiv-Markt Tischer** in der Güterhallenstraße mit einer Verkaufsfläche von 1.620 m² hinzuweisen. Im Vorkassenbereich des Marktes befindet sich eine Bäckereifiliale (Fa. Trabold). Der Markt wird von Kunden gut angenommen; er ist der einzige Lebensmittelvollsortimenter in Osterburken.
- /// Daneben ist auf einen im Jahr 2020 errichteten **Penny-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² im Fachmarktzentrum Osterburken hinzuweisen. Der Standort wurde innerhalb des Fachmarktzentrums verlagert. Auch Penny ist v. a. aufgrund der Lage und der vorhandenen Kopplungspotenziale als leistungsfähiger Wettbewerber zu bewerten.
- /// Daneben ist auf den **Netto-Lebensmitteldiscounter** in der Adelsheimer Straße nördlich der Bahngleise hinzuweisen. Dieser Anbieter sichert eine Versorgung für das nördliche Stadtgebiet. Eine Erweiterung ist in Planung.

Neben diesen strukturprägenden Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel ist darüber hinaus auf den Spezialanbieter für russische Lebensmittel bzw. Angelbedarf Lida hinzuweisen. Daneben sind zwei Tankstellenshops, ein kleiner Getränkemarkt sowie mehrere Bäckereifilialen und eine Metzgerei in Osterburken vorhanden. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in Osterburken auf rd. 3.870 m². Die bereinigte Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel ist auf rd. 14 – 15 Mio. € zu schätzen.

Etwas weiter entfernt liegt das Unterzentrum **Adelsheim**. Dort ist ebenfalls ein umfassender Besatz im Lebensmitteleinzelhandel vorzufinden. So befinden sich dort mit einem zeitgemäßen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter, den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl und einem Biolebensmittelmarkt ergänzt um weitere Spezialanbieter und Betriebe des Lebensmittelhandwerks ein ausdifferenziertes Angebot, welches auch von Kunden aus Ravenstein angefahren wird. In Adelsheim beläuft sich die Verkaufsfläche auf rd. 4.500 m². Die bereinigte Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel beläuft sich auf rd. 20 – 21 Mio. €

Nordwestlich von Ravenstein sichert in **Rosenberg** ein Ende November 2020 eröffneter Dorfladen die Grundversorgung. Nach Zeitungsberichten kaufen derzeit täglich rd. 210 Kunden mit einem Tagesumsatz von 2.800 € im Markt ein. Dementsprechend ist am Standort perspektivisch von einer Umsatzleistung von rd. 900.000 € auszugehen. Für das Jahr 2021 wird mit einem Umsatz von rd. 750.000 € gerechnet. Ergänzend ist auf einen Getränkeanbieter mit Heimliefer-service Volk hinzuweisen.¹²

¹² Quelle: RNZ vom 01.06.2021. https://www.rnz.de/nachrichten/buchen_artikel,-rosenberg-Ueber-200-kunden-kaufen-taeglich-im-dorfladen-ein-_arid,681412.html

In Richtung Norden folgen die nächstgelegenen Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in **Eubigheim** mit dem Edeka-Markt Langer mit einer Verkaufsfläche von 150 m² und einem ergänzenden Angebot im Backwarenbereich. Auch im Eubigheimer Ortsteil Schillensstadt ist mit dem Anbieter Lebensmittel Quenzer, einem Getränkemarkt und einer Bäckerei ein kleinflächiges Angebot vorhanden. Kunden aus Eubigheim tendieren jedoch auch verstärkt in Richtung des starken Lebensmitteleinzelhandels-Standortes **Boxberg**, wo mit einem modernen Edeka-Markt und Penny sowie einem ergänzenden Angebot im sonstigen Lebensmittelbereich umfassende Versorgungsstrukturen vorliegen. Derzeit ist darüber hinaus ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Schweigern geplant. In Richtung Ravenstein ist hier im Ortsteil Schwabenhausen mit Lebensmittel Vollrath ebenfalls ein weiteres kleinflächiges Angebot vorzufinden.

Östlich von Ravenstein ist auf das Angebot in **Krautheim** hinzuweisen. Dort sind der Edeka-Markt Geiger mit einer Verkaufsfläche von 360 m² sowie ein Lidl- und ein Penny-Lebensmitteldiscounter vorzufinden. Der Anbieter Penny soll perspektivisch ggf. in Richtung Dörzbach verlagert werden, wo ein weiterer Edeka Lebensmittelvollsortimenter vorhanden ist.

Südlich von Ravenstein befindet sich die Gemeinde **Schöntal**. Dort ist als nächstgelegener Wettbewerbsstandort der Anbieter nah & gut Fuggerer in Oberkessach mit einer Verkaufsfläche von 150 m² ansässig. Daneben ist als größerer Anbieter auf den Netto-Lebensmitteldiscounter in **Westernhausen** hinzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in Richtung Nordwesten mit Osterburken und Adelsheim zwei große Lebensmittelmarktstandorte vorhanden sind. In Richtung Norden und Nordosten sind kleinteilige Versorgungsstrukturen festzuhalten, in Richtung Süden und Osten sind Angebotsstrukturen aus dem Lebensmitteldiscount- und Vollsortimentsbereich vorhanden.

Die Analyse der Wettbewerbssituation zeigt, dass sich das Einzugsgebiet des Lebensmittelvollsortimenters voraussichtlich im Kern auf die Stadt Ravenstein selbst beziehen wird. Punktuell ist in Richtung Süden und Nordosten mit Kundenzuführeffekten zu rechnen, wenngleich sich diese auf einem untergeordneten Niveau bewegen werden. In Richtung Nordwesten (Rosenberg) und auch Westen sind nahezu keine Einkaufsverflechtung in Richtung Ravenstein anzunehmen. Hier sind bedingt durch die topografische Situation und die tradierten Einkaufsgewohnheiten i.R. Osterburken nahezu keine Kundenzuführeffekte zu erwarten. Auch heute sind die Austauschbeziehungen aus Richtung Ravenstein v. a. in Richtung Rosenberg vergleichsweise schwach ausgeprägt.

5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

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

Derzeit sind in der Stadt Ravenstein nur rudimentäre Angebotsstrukturen aus dem Lebensmittelhandwerk vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt existiert derzeit in Ravenstein nicht. Es bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v. a. in Richtung Osterburken und Adelsheim im Westen sowie Schöntal und Krautheim im Osten. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse und lange Einkaufsfahrten an andere Einkaufsstandorte im Umland.

Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² zzgl. Windfang und Backshop im Vorkassenbereich könnte die Grundversorgung langfristig auf einer für die Kaufkraftpotenziale angepassten Verkaufsfläche gesichert werden.

Insofern lässt sich festhalten, dass die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem geplanten Lebensmittelevollsortimenter handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Einwohner von Ravenstein dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Lebensmittelevollsortimenter auch im nicht-zentralen Ort Ravenstein zulässig.

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

Zur Prüfung des Integrationsgebotes wurden zunächst mögliche denkbare Mikrostandorte i. S. einer Alternativenprüfung in Ravenstein untersucht. In einem nächsten Schritt wurde der am besten geeignete Standort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien, wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit eingeordnet und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion bewertet.

1. Suche nach möglichen Standorten für einen Lebensmittelmarkt in Ravenstein

Um mögliche Standorte zur Sicherstellung der Lebensmittelnahversorgung in Ravenstein zu identifizieren, wurde das gesamte Stadtgebiet nach geeigneten Standorten für einen Lebensmittelmarkt im Rahmen einer Standortsuche gescreent. Dabei wurden zahlreiche unterschiedliche Kriterien berücksichtigt, welche für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes von Relevanz sind. Diese sind z. B. Lage zu Wohngebieten, Grundstücksgröße, mögliche Erschließung, Hochwasser, Topografie, Bevölkerungsschwerpunkte, Lärmkonflikte, Eignung für einen möglichen Betreiber etc.

Zunächst wurde geprüft, ob sich grundsätzlich alle Stadtteile von Ravenstein zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, der sonstigen vorhandenen Versorgungsfunktionen und der notwendigen verkehrlichen Erreichbarkeit eignen. Dabei bleibt zu konstatieren, dass mit Ausnahme von Merchingen alle anderen Stadtteile von Ravenstein die Anforderungen in Bezug auf die im Nahumfeld notwendigen Einwohnerpotenziale für einen Lebensmittelmarkt nicht erfüllen. Merchingen ist traditionell der Zentralort der Stadt Ravenstein; dort befinden sich nahezu alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen und auch ein gewisser Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz. Des Weiteren befindet sich hier insbesondere gemeinsam mit dem unweit nördlich gelegenen Hüngheim der Bevölkerungsschwerpunkt von Ravenstein mit knapp 50 % der Einwohner der Stadt.

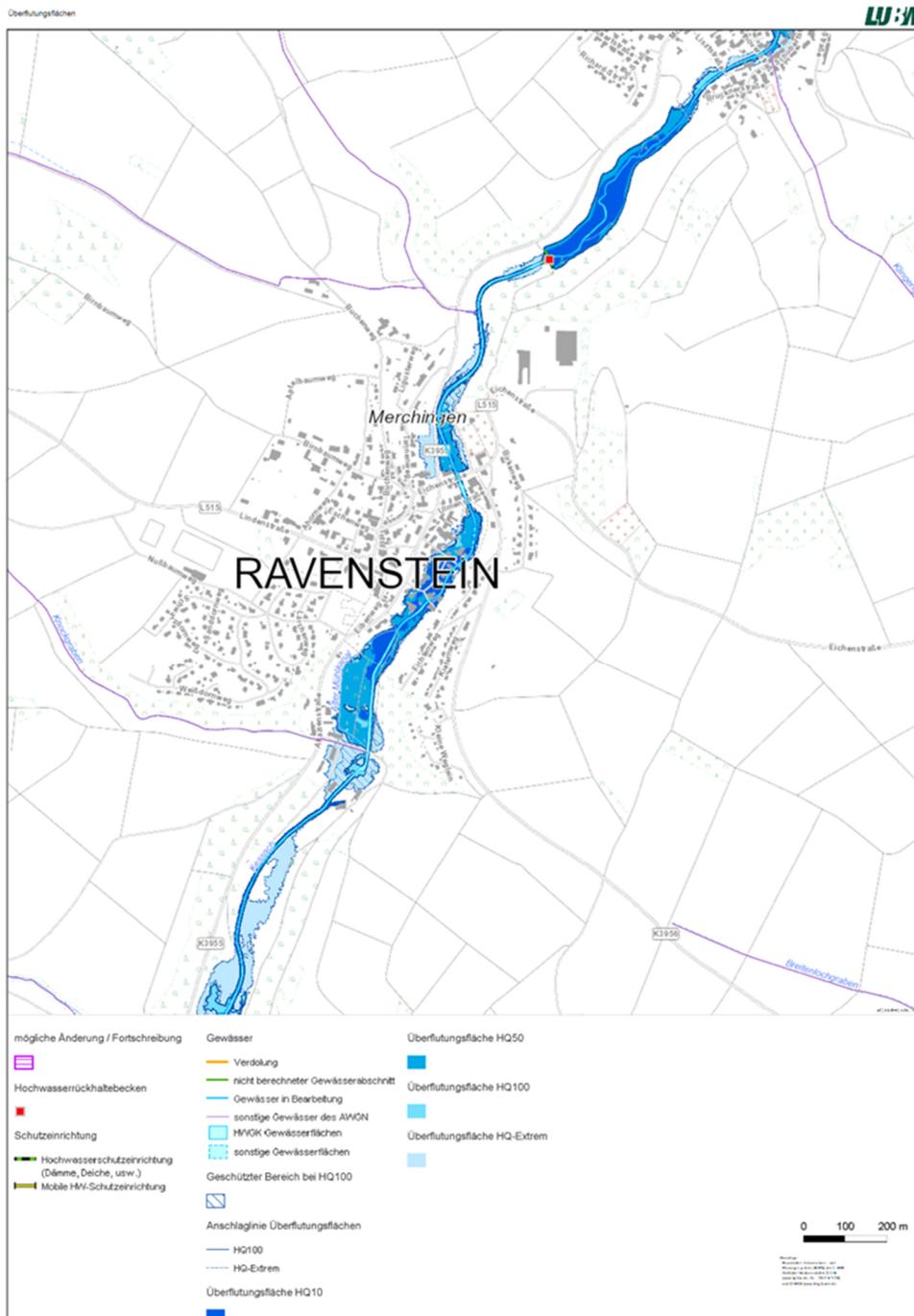
Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage wurde in einem zweiten Schritt die Suche nach geeigneten Standorten für einen Lebensmittelmarkt auf den Stadtteil Merchingen begrenzt.

In Merchingen selbst stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Der Ortskern von Merchingen, welcher zunächst als prioritärer Suchraum für einen Lebensmittelmarkt-Standort geprüft wurde, befindet sich im Kessachtal und erstreckt sich in Richtung Westen in Hanglage über die Eichen- und Lindenstraße. Hier ist bereits aufgrund der topografischen Situation i. V. mit der fehlenden größeren zusammenhängenden Entwicklungsflächen kein Standort für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Stellplätze vorhanden. Der Ortskern von Merchingen ist demnach als Standort für einen Lebensmittelmarkt nicht geeignet.
- Des Weiteren wurden Standorte im Kessachtal sowohl in Richtung Norden (Richtung Hüngheim) als auch in Richtung Süden (Oberkessach) geprüft. Hier ist zum einen auf die fehlende Flächenverfügbarkeit im tief eingeschnittenen Kessachtal und zum anderen auch die Hochwassersituation hinzuweisen (vgl. nachfolgende Abbildung). Der gesamte

Talboden mit annähernd ebenen Flurstücken befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Hochwassergebiete, so dass hier eine Bebauung mit einem größeren Lebensmittelmarkt – auch unabhängig von der fehlenden Flächenverfügbarkeit – nicht möglich ist. In Richtung Westen und Osten folgt schnell ansteigende Topografie, so dass hier ebenfalls in den angrenzenden Bereichen eine Bebauung nicht durchführbar ist. Abschließend lässt sich somit festhalten, dass der Talboden des Kessachtals nicht für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet ist.

Abbildung 2: Hochwassergebiete in Merchingen



Quelle: RIPS des LUBW, 2021

- /// In einem weiteren Schritt wurden die vom Ortskern in östliche bzw. westliche Richtung abgehenden Bereiche geprüft. In Richtung Osten entlang der Eichenstraße und Ulmenstraße ist ebenfalls eine stark ansteigende Topografie festzuhalten; in diesem Bereich gibt es ebenfalls keine geeigneten Grundstücke, so dass diese Bereiche ebenfalls aus topografischen Gesichtspunkten nicht für einen Lebensmittelmarkt nutzbar sind. Der Bereich östlich des Kessachtals ist somit aufgrund dieser Ausgangslage ebenfalls nicht für einen Lebensmittelmarkt geeignet.
- /// Westlich des Ortskerns entlang der Lindenstraße flacht die Topografie deutlich ab, so dass in diesem Bereich u. a. auch ein Sportplatz sowie das neue Seniorenzentrum von Ravenstein realisiert wurden. Hier befinden sich insbesondere nördlich der Lindenstraße geeignete Grundstücke zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes. Dabei befindet sich dieser Standortbereich zwar aktuell in einer Randlage, jedoch ist eine Arrondierung des Bereichs nördlich und östlich des Standortes durch gemischte bzw. gewerbliche Bebauung vorgesehen. Auch südlich der Lindenstraße, zwischen Sporthalle bzw. Sportplatz im Süden und der Abzweigung des Ahornwegs, ist die Realisierung von Wohnbebauung (betreutes Wohnen) vorgesehen. Des Weiteren ist südlich des Nussbaumweges ebenfalls die Realisierung von Wohnbauflächen vorgesehen, welche ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Ravenstein enthalten sind. Die weitere Wohnbauflächenentwicklung und auch gemeindliche Entwicklung wird sich somit in der Tendenz in Richtung Westen entwickeln; ein Lebensmittelmarkt-Standort könnte gemeinsam mit den bereits geplanten bzw. avisierten Vorhaben die Entwicklung in diese Richtung arrondieren.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Standort westlich des Ortskerns im Bereich der Lindenstraße bei einer realistischen Standortalternativenprüfung den einzigen realistisch denkbaren Standort zur Realisierung einer Lebensmittelnahversorgung vor Ort darstellt. Alle anderen Standorte in Merchingen sind aufgrund unterschiedlicher Aspekte (insbesondere Hochwasserschutz, Topografie) auszuschließen.

Im Folgenden wird der Standort Merchingen, Lindenstraße, nochmals im Detail hinsichtlich seiner Standortrahmenbedingungen bewertet.

Karte 2: Geprüfte Standortbereiche in Ravenstein-Merchingen



Quelle: © Nokia, Microsoft,
GMA-Bearbeitung 2021

2. Mikrostandort „Lindenstraße Merchingen“

Der geplante **Standort** des Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein befindet sich im Stadtteil Merchingen am westlichen Ortseingang. Der Standort wird dabei in Richtung Süden durch die Lindenstraße / L 515 begrenzt. Richtung Osten schließen sich zunächst eine Lagerhalle sowie im weiteren Verlauf Wohnbebauung und ein Kfz-Handel an. Der Standort soll perspektivisch durch eine parallel zur geplanten Bebauung des Lebensmittelmarktes durch ein Gewerbe- und Mischgebiet im Umfeld arrondiert werden. Südlich der Lindenstraße ist die Realisierung von Wohnnutzungen (betreutes Wohnen) vorgesehen.

Das **Standortumfeld** ist in Richtung Süden durch den Sportplatz des TSV Merchingen geprägt, in Richtung Osten durch lockeren Baumbestand, eine Gewerbehalle und schließlich die Wohnbebauung des Stadtteils Merchingen. In Richtung Nordosten schließen sich Kleingewerbebetriebe an. In Richtung Osten bzw. Süden erstrecken sich die Wohnlagen des Stadtteils Merchingen. Hier ist perspektivisch die weitere Wohngebietsentwicklung vorgesehen. Der Standort rückt dabei perspektivisch an die Wohnbebauung noch weiter heran; als Sondernutzung ist hierbei im Bereich des Ortskerns in einer Distanz von rd. 350 m das Schloss Merchingen mit „Alla Hopp-Anlage“ sowie das Rathaus, Kreditinstitute und die Lebensmittelanbieter Bäckerei Trabold und Metzgerei Maurer zu finden. Als weitere Sondernutzung wurde in Merchingen kürzlich ein Seniorenpflegeheim östlich des Sportplatzes eröffnet.



Standort



Erschließung



Blickrichtung Merchingen (1)



Blickrichtung Merchingen (2)

GMA-Aufnahmen 2021

Karte 3: Mikrostandort Lindenstraße Merchingen



Quelle: © Nokia, Microsoft,
GMA-Bearbeitung 2021

Verkehrlich wird der Standort über die L 515 in Richtung Westen angebunden. Eine Verbindung in Richtung Norden, Süden und Osten ist über mehrere Verbindungsstraßen in alle umliegenden Stadtteile ebenfalls vorhanden. Insofern ist der Standort aus allen Stadtteilen von Ravenstein gut zu erreichen. Mit dem ÖPNV ist der Standort über die Haltestelle „Ort“ insbesondere in Richtung Krautheim, Osterburken und Hirschlanden angebunden. Fußläufig kann der Standort perspektivisch ebenfalls aus Richtung des Stadtteils Merchingen erreicht werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Standort für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter zwar am westlichen Ortsrand von Ravenstein befindet, jedoch durch die Planung eines Misch- und Gewerbegebietes sowie der geplanten Bebauung südlich der Lindenstraße und der weiteren Wohnbauentwicklung im Umfeld insgesamt unter Berücksichtigung der besonderen Siedlungsstrukturen und der Topografie als in die Siedlungsstrukturen integrierter Standort anzusprechen ist. Insbesondere die topografische Situation in Ravenstein in Kombination mit den besonderen Siedlungsstrukturen macht die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Ravenstein ausschließlich in diesem Standortbereich möglich.

3. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

Z 1.7.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht.“

Weiter wird unter Ziel 1.7.3.1 für zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte ausgeführt:

Z 1.7.3.1 „In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterezentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

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

4. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel, Getränke und Fleischwaren sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete¹³ in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- Es wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung im Stadtgebiet von Ravenstein durchgeführt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass der vorgeschlagene Standort in der Lindenstraße der einzig geeignete Standort für einen Lebensmittelmarkt ist. Unter Berücksichtigung der weiteren gemeindlichen Planungen im Umfeld fügt sich da Vorhaben städtebaulich gut ein.
- Der Planstandort an der Lindenstraße ist grundsätzlich als Ortsrandlage einzustufen, hat jedoch durch die Planungen zu einem Misch- und Gewerbegebiet und die geplante Wohnbebauung (betreutes Wohnen) in Richtung Süden einen direkten Anschluss an den Stadtteil Merchingen. Auch in Richtung Osten und Süden sind wesentliche Wohnlagen fußläufig erreichbar (die weitere Wohngebietsentwicklung wird ebenfalls in diesem Bereich stattfinden); die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 350 m. Bei der Bewertung des Integrationsgebotes ist ebenfalls festzuhalten, dass in der Stadt Ravenstein ausschließlich Standorte im größten Stadtteil Merchingen in Betracht kommen. An allen anderen Standorten sind die Einwohnerpotenziale vor Ort zu gering zur Ausbildung einer ausreichend großen Mantelbevölkerung vor Ort. In Merchingen selbst ist aufgrund der topografischen Situation mit dem eingeschnittenen Kessachtal ausschließlich eine Standortlage in Richtung Westen an der Landesstraße möglich. Vor dem Hintergrund dieser Konstellation ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV und für den Stadtteil Merchingen auch fußläufig zu erreichen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass den Vorgaben des Integrationsgebotes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Ravenstein entsprochen wird. Der geplante Vollsortimenter wird perspektivisch mit seinem Angebot im Vollsortiment (i. W. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) eine wichtige Versorgungsfunktion in Ravenstein übernehmen und dabei die derzeit bestehenden deutlichen Lücken bei der Sicherung der Grundversorgung schließen.

Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Ravenstein. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Im vorliegenden Fall kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden. Eine Prüfung der im o. g. Ziel skizzierten Voraussetzungen wird nachfolgend vorgenommen.

¹³ Nur in den Zentralen Orten (Unterzentren, Mittelzentren, Oberzentren) abgegrenzt.

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

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

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 ggf. 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 und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

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

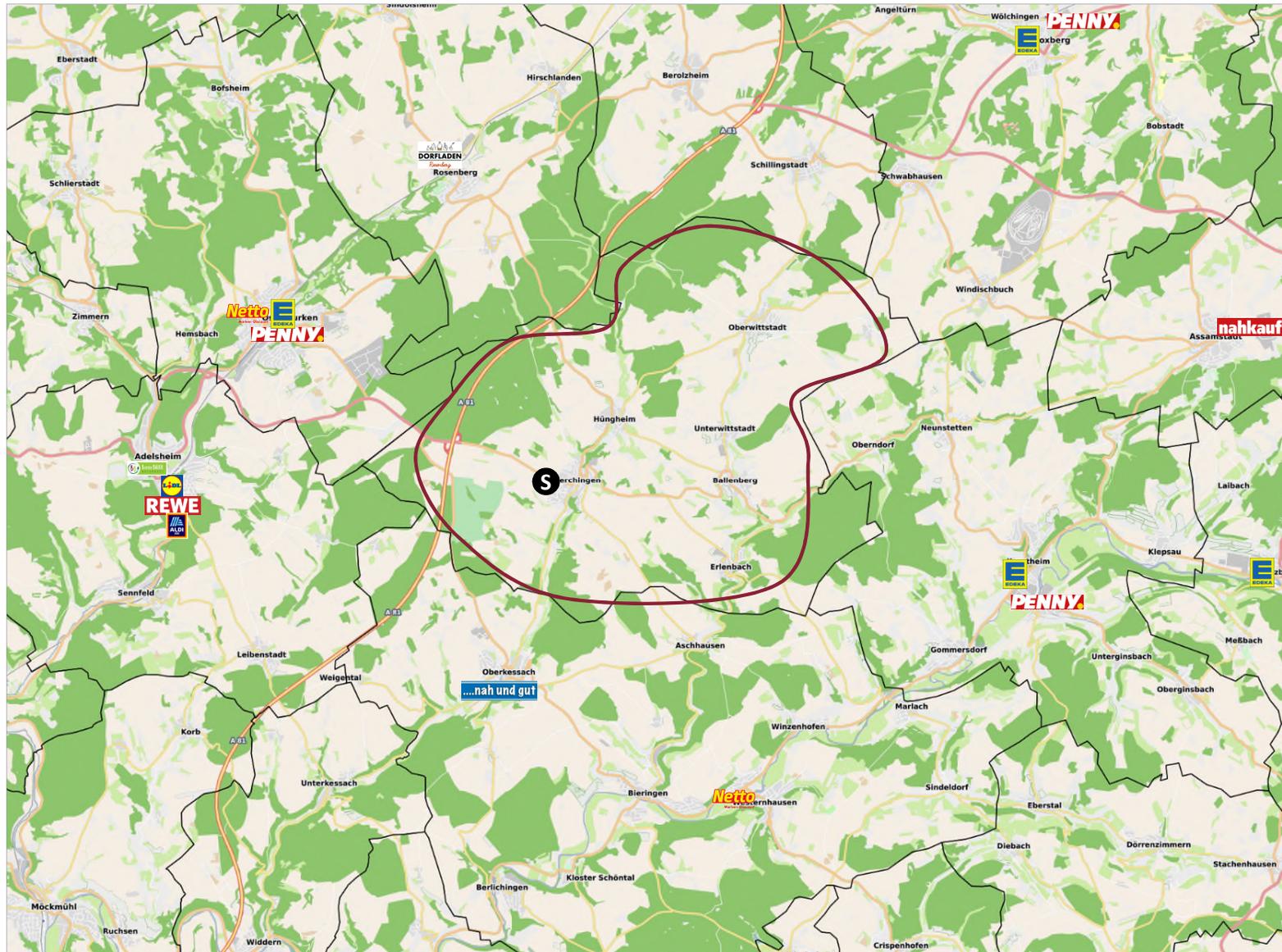
Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters erstreckt sich ausschließlich auf die Stadt Ravenstein mit 2.983 Einwohnern.¹⁴

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist wie folgt zu begründen:

- /// Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich festhalten, dass das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters voraussichtlich im Kern ausschließlich die Stadt Ravenstein mit ihren 2.983 Einwohnern umfassen wird. Eine weitere Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist jedoch aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen und traditionellen Einkaufsverflechtungen in der Region i. V. mit der Topografie nicht zu erwarten.

¹⁴ Quelle: Stadt Ravenstein, Stand: 31.12.2020.

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- Standort
- Einzugsgebiet

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

Quelle: Kartengrundlage openstreetmap und Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2021

- /// So wird das Einzugsgebiet in Richtung Westen begrenzt durch die starken Wettbewerbsstandorte Osterburken und Adelsheim. In diese Richtung fließt derzeit ein Großteil der Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel ab. In Richtung Nordwesten ist auch aus Rosenberg nicht mit nennenswerten Kundenzuflüssen an den Standort Ravenstein zu rechnen. Dies liegt insbesondere an der aus dieser Richtung schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes in Merchingen und der im Vergleich deutlich besseren Erreichbarkeit größerer Lebensmittelstandorte in Osterburken. Zudem ist mit dem Dorfladen in Rosenberg seit Ende November 2020 ein eigenständiges Angebot vor Ort vorhanden, welches von Kunden nach vorliegenden Zeitungsberichten sehr gut angenommen wird. Ergänzend ist darüber hinaus auch auf die topografische Situation hinzuweisen, welche insbesondere in Richtung Nordwesten und Westen aufgrund der Tal-lage der Gemeinden Adelsheim, Osterburken und Rosenberg Verbindungen in Richtung Ravenstein beschränkt.
- /// In Richtung Norden befindet sich insbesondere in Boxberg ein starker Einzelhandelsstandort im Lebensmittelvollsortimentsbereich, wohin auch Ahorn und die Boxberger Stadtteile tendieren. In Richtung Osten ist in Assamstadt ein moderner nahkauf-Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. In Richtung Süden und Südosten sind mit dem Angebot in Schöntal (Netto) und Krautheim / Dörzbach (2x Edeka, Lidl, Penny) ebenfalls Versorgungsstrukturen vorzufinden.
- /// Am ehesten ist aus den direkt an die Stadt Ravenstein angrenzenden Ortsteilen von Schöntal (Oberkessach, Aschhausen) sowie aus Richtung Widdern / Unterkessach mit gewissen Kundenzuführeffekten an den Standort zu rechnen. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet.
- /// Daneben ist in einem begrenzten Umfang mit Kundenzuführeffekten aus Richtung der Landesstraße L 515 zu rechnen. Nach den amtlichen Zählstellendaten beläuft sich die Pkw-Frequenz am Standort auf 3.122 Pkw pro Tag, was für eine Landesstraße einen sehr geringen Wert darstellt. Unter Berücksichtigung der Berufsauspendlerzahlen (rd. 1.209 Beschäftigte pro Tag = rd. 2.418 PKW-Bewegungen pro Tag) und der voraussichtlich dominanten Bewegung in Richtung Westen dürfte ein Großteil der am Standort vorhandenen Pkw-Frequenz durch Beschäftigte aus Ravenstein selbst ausgelöst werden. Insofern ist aus Richtung der Landesstraße nur von vergleichsweise geringen Kundenzuflüssen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters auf die Stadt Ravenstein beschränkt. Ein darüber hinausgehendes regelmäßiges regionales Einzugsgebiet wird durch den Standort nicht erschlossen.

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. € 6.370.¹⁵

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

ca. € 2.445.¹⁶

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁷ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ravenstein mit 102,2 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Im Einzugsgebiet (Stadt Ravenstein) beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel auf 7,5 Mio. €.

3. Umsatzprognose des Vorhabens

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.¹⁸ 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. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.260 m² VK (inkl. Windfang) anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁹

¹⁵ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

¹⁷ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁸ 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.

¹⁹ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Einzugsgebiet	7,5	40	3,0	0,5	3,5	73 – 74
Streuumsätze			1,1	0,2	1,3	26 – 27
Insgesamt			4,1	0,7	4,8	100

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

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

Somit lässt sich für den Lebensmittelvollsortimenter mit 1.260 m² VK (inkl. Windfang) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,8 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,1 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Der Backshop mit Café wird eine Umsatzleistung von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € erzielen und in etwa die gleiche Umsatzherkunft zu erwarten haben.

Die Flächenleistung²⁰ des Lebensmittelmarktes liegt mit ca. 3.830 € / m² VK unter Berücksichtigung des beschränkten Einzugsgebiets auf einem durchschnittlichen Niveau. So sind bei einer Bewertung der am Standort erzielbaren Umsatzleistungen die spezifischen örtlichen Verhältnisse mit einem beschränkten Einzugsgebiet zu berücksichtigen.

So lässt sich der in Ravenstein selbst zu erwartende Marktanteil von 40 % nicht weiter steigern, da auch weiterhin davon auszugehen ist, dass Bewohner von Ravenstein nach wie vor die Angebote in Osterburken, Adelsheim oder auch andere Großflächenangebote in der Region frequentieren werden. Spielräume für eine weitere Steigerung der Marktanteile sind nicht zu sehen. Auch der Umsatz durch Streukunden ist bedingt durch die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld sowie die geringe Frequenz entlang der Landesstraße nicht höher anzusetzen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen kein höherer Umsatz bzw. im Ergebnis höhere Flächenleistung erzielbar ist. Der ermittelte Umsatz ist als realistischer worst case-Ansatz für den Standort Ravenstein zu bewerten.

Bezüglich der Umsatzherkunft lässt sich festhalten, dass ca. 73 – 74 % der durch den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) realisierten Umsätze aus der Stadt Ravenstein selbst stammen werden. Dies unterstreicht die auf die Nahversorgung ausgerichtete Versorgungsbedeutung des Marktes für die Stadt Ravenstein.

4. Umsatzprognose unter Aufteilung der Streuumsätze

Wie bereits dargestellt umfasst das Kerneinzugsgebiet des Standortes in Ravenstein die Gemeinde selbst. Auf eine weitere Ausweisung einer zusätzlichen Zone des Einzugsgebiets wurde verzichtet. Entsprechend können die zu erwartenden Streuumsätze bei den Berechnungen in Kapitel IV.3. räumlich nicht verortet werden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wird im Rahmen einer Modellrechnung eine Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes unter Berücksichtigung der Kundenzuflüsse aus Schöntal (Oberkessach und Aschhausen) sowie aus Widdern-Unterkessach dargestellt.

²⁰ Die Flächenleistung ist als abhängige Variable ein Ergebnis der Umsatzleistung des Vorhabens. Auf Basis der Abgrenzung des Einzugsgebietes und einer Ermittlung der durch das Vorhaben möglichen Kaufkraftabschöpfung lässt sich die Umsatzleistung des Vorhabens bestimmen.

Tabelle 3: Modellrechnung Umsatzprognose Vorhaben (inkl. Ortsteile im Umfeld)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Ravenstein	7,5	40	3,0	0,5	3,5	73 – 74
Schöntal (Oberkessach, Aschhausen) Widdern-Unterkessach	4,7**	20	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2	1,1	23
Streuumsätze			0,2	<<< 0,1	0,2	4 – 5
Insgesamt			4,1	0,7	4,8	100

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

** Kaufkraftberechnung auf Basis von Einwohnerdaten Schöntal und Widdern. So leben in den Ortsteilen 1.890 Einwohner. Dies entspricht einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von rd. 4,7 Mio. €

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Aus der Aufteilung der Streuumsätze auf die Ortsteile im Umfeld wird folgendes ersichtlich:

-  Ein Großteil der in Kapitel IV.3. als Streuumsätze bewerteten Umsatzleistung ist aus den Kleinstortsteilen Schöntal-Oberkessach, -Aschhausen und Widdern-Unterkessach zu erwarten, für welche der Standort ebenfalls eine Versorgungsfunktion übernehmen wird. Allerdings wird hier keine eindeutige Orientierung nach Ravenstein erfolgen. In Richtung Osten ist Krautheim mit Edeka, Lidl und Penny und in Richtung Süden der Netto-Lebensmitteldiscounter in Schöntal sowie das Angebot in Adelsheim (Rewe, Aldi, Lidl, Beeren Bauer) sowie für Widdern-Unterkessach auch in Möckmühl (Edeka, Lidl, Aldi, Penny, Rossmann) erreichbar. Insofern ist hier auch mit niedrigeren Marktanteilen zu rechnen.
-  Die verbleibenden und methodisch nicht zu verortenden Streuumsätze werden bei dieser Betrachtung auf einem Niveau von max. 4 – 5 % liegen und i.W. Zufallskunden durch die sehr geringe Frequenz auf der L 515 betreffen.

5. 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 Ravenstein ist kein Verflechtungsbereich ausgewiesen.

6. 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 Lebensmittelvollsortimenters und des Backshops umfasst ausschließlich die Stadt Ravenstein selbst. Daneben ist durch die umliegenden kleinen Ortsteile verschiedener Gemeinden mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
- /// Auf Basis einer Prognose der Umsätze lässt sich festhalten, dass rd. 73 – 74 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Stadt Ravenstein stammen. Rd. 26 – 27 % fließen durch Streukunden an den Standort zu. Bei einer detaillierten Betrachtung entfallen auf Kunden aus Schöntal-Oberkessach und -Aschhausen sowie Widdern-Unterkessach rd. 23 % des Umsatzes und auf originäre Streukunden rd. 4 – 5 % des Umsatzes.
- /// Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht unterschritten. Es stammen rd. 73 – 74 % der Umsätze aus Ravenstein selbst. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

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.

1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

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

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

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

2. Umsatzumverteilungseffekte

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- ▀ Der Lebensmittelvollsortimenter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.260 m² (inkl. Windfang) eine Umsatzleistung von ca. 4,8 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Daneben wird für den Backshop mit einer Umsatzleistung von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € gerechnet.
- ▀ Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass derzeit in der Stadt Ravenstein kein Angebot an größeren Lebensmittelmärkten und auch kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden sind. Der einzige Lebensmittelmarkt Edeka Antone (rd. 200 m² VK) musste vor mehreren Jahren mangels Nachfolger schließen. Insofern sind am Standort umfangreiche Verflechtungen in Richtung umliegender Wettbewerbsstandorte v. a. im Lebensmittelvollsortiment- und Discountbereich vorhanden. Diese Kundenzuführeffekte an die Umlandstandorte werden sich infolge der Realisierung eigenständiger Versorgungsstrukturen deutlich reduzieren. Insofern werden v. a. Standorte außerhalb der Stadt Ravenstein Umsatzverluste zu erwarten haben. In der Stadt Ravenstein selbst werden sich die Wettbewerbswirkungen auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegen und nur ausschnittsweise die dortigen Anbieter betreffen.

- /** Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der generierte Umsatz in Form von Umsatzumverteilungseffekten hauptsächlich Hauptwettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen wird. Hierbei liegt der Fokus i. d. R. auf sog. Systemwettbewerbern. D. h. betriebstypengleiche oder –ähnliche Wettbewerber werden stärker vom Vorhaben betroffen sein als die in Ravenstein und auch im Umfeld vorhandenen kleinflächigen Anbieter, welche jeweils eine Versorgungsfunktion auf Teilortebene übernehmen. Auch andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind i. d. R. weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.
- /** Weiterhin werden mit zunehmender Distanz in der Tendenz geringere Wettbewerbswirkungen ausgelöst. Im Umkehrschluss sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahe gelegenen und vom Besitz her vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten. Im vorliegenden Fall sind als wesentliche Wettbewerbsstandorte insbesondere Osterburken, Ravenstein, Krautheim und Schöntal zu nennen. An diese Standorte fließt derzeit ein Großteil der Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel ab.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumlenkungen** durch den Lebensmittelvollsortimenter zu erwarten:

Tabelle 4: Umsatzumlenkungen

		Umsatzumverteilung abs.	Umsatz Bestand (Food) in Mio. €	Umsatzumverteilungseffekte in %
Lebensmittelbereich	▪ Ravenstein	< 0,1	1,0	6 – 7
	▪ Osterburken	1,2 – 1,3	15,1	8
	▪ Adelsheim	1,1 – 1,2	20,5	5 – 6
	▪ Rosenberg	<< 0,1	1,1	2
	▪ Ahorn	<< 0,1	1,5	< 1
	▪ Boxberg	0,4	16,0	2 – 3
	▪ Assamstadt	0,1 – 0,2	3,8	3 – 4
	▪ Krautheim	0,6	10,0	6
	▪ Schöntal	0,3	5,5	5 – 6
	▪ sonstige Standorte	0,4	-	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung Food	4,3 – 4,4	-	-
Non-food	▪ Umsatzumverteilung Nonfood	0,7	-	-
Umsatzumverteilung gesamt		5,0 – 5,1	-	-

GMA-Berechnungen 2021

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein zu erwarten:

- In der **Stadt Ravenstein** selbst ist derzeit nur ein rudimentäres Angebot im Lebensmittel Einzelhandel vorhanden, welches sich im Wesentlichen auf Lebensmittelhandwerksbetriebe bezieht. Großmengeneinkäufe werden außerhalb der Stadt Ravenstein getätigt. Insofern werden die örtlichen Betriebe in Merchingen (i. W. Bäckerei Trabold, Metzgerei Maurer) durch das größere Angebot vor Ort mit Umsatzverlusten in einer Größenordnung von rd. 7 % zu rechnen haben. Jedoch ist davon auszugehen, dass sowohl die Bäckerei Trabold als Bäckereifilialist mit zahlreichen Verkaufsstellen wie auch die Metzgerei Maurer mit einer weiteren Filiale in Adelsheim und Cateringbetrieb auch nach einer möglichen Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters keine Auswirkungen zu erwarten hätten. In den anderen Stadtteilen sind aufgrund der Distanz zum Standort und der weiterhin nur lokalen Versorgungsfunktion der dortigen Anbieter geringere Effekte zu erwarten. Die Umsatzverluste sind jeweils als wirtschaftliche Auswirkungen zu bewerten und ggf. im Rahmen einer kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt wird die Grundversorgung für die gesamte Gemeinde langfristig gesichert und eine deutliche Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung realisiert.
- Als Hauptwettbewerbsstandorte sind die beiden nächstgelegenen Unterzentren **Osterburken** und **Adelsheim** von den Rückwirkungen betroffen. In diese Richtungen sind die stärksten Einkaufsverflechtungen festzuhalten.
- Am Standort **Osterburken** werden hierbei Umsatzzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 8 % ausgelöst. Diese betreffen im Wesentlichen den örtlichen Edeka-Markt Tischer und die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto. Sowohl Edeka-Tischer als auch Penny wurde kürzlich modernisiert bzw. im Fall des Penny-Marktes neu errichtet. Auch der Netto-Lebensmitteldiscounter möchte sich am Standort Osterburken neu aufstellen. Darüber hinaus befinden sich alle Standorte an einem attraktiven Fachmarktstandort, welcher von Kunden aus einem weiteren regionalen Umfeld frequentiert wird. Entsprechend ist von einer sehr hohen Leistungsfähigkeit der örtlichen Lebensmittelmärkte in Osterburken auszugehen, da diese auch von Kopplungs- und Agglomerationseffekten mit den benachbarten Anbietern (insbesondere Drogeriemarkt, Apotheke, Raiffeisenmarkt, Bekleidungs-fachmarkt etc.) profitieren. Ein Rückgang der Einkaufsorientierung aus Richtung der Gemeinde Ravenstein wird nicht zu schädigenden Rückwirkungen gegenüber den leistungsstark aufgestellten Lebensmittelmarktstandorten in Osterburken führen. Die durch das Vorhaben in Ravenstein ausgelösten Umsatzzumverteilungseffekte sind hierbei als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Städtebauliche Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind nicht zu erwarten.
- Gleiches gilt für den Standort **Adelsheim**. Dort werden Umsatzzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 5 – 6 % erwartet. Auch hier werden der örtliche Rewe-Lebensmittelvollsortimenter sowie die von Kunden aus Richtung Ravenstein frequentierten Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl mit Umsatzverlusten zu rechnen haben. Für die Versorgungsstrukturen in Adelsheim lässt sich festhalten, dass diese als überaus leistungsfähig einzuschätzen sind. Die dortigen Anbieter Rewe, Aldi und Lidl sowie das

ergänzende Angebot im Lebensmittelhandwerk und im Getränke- sowie im Biobereich wird von Kunden gut frequentiert und erschließt neben der Stadt Adelsheim ein ergänzendes Einzugsgebiet in Richtung Süden (Roigheim), Westen (Schefflenz) und Osten (Schöntal). Die etwas geringeren Kundenzuführeffekte aus dem Einflussbereich des neuen Standortes in Ravenstein werden zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. einer Schließung der Standorte führen.

- In Richtung Nordwesten ist die Gemeinde **Rosenberg** gelegen. Dort ist seit Ende November 2020 ein Dorfladen vorhanden. Lt. Zeitungsangaben ist der Betrieb sehr gut ange laufen, so dass perspektivisch von einer Umsatzgrößenordnung von rd. 0,9 Mio. € p. a. am Standort auszugehen ist. Setzt man dies ins Verhältnis zur in Rosenberg vorhandenen Kaufkraft von rd. 5,0 Mio. € im Lebensmitteleinzelhandel, lässt sich ein darüber hinaus noch ausbaufähiger Marktanteil von rd. 15 – 16 % unter Berücksichtigung der Foodumsätze errechnen.²¹ Es ist davon auszugehen, dass mit der Zeit der Dorfladen in Rosenberg auch unter Berücksichtigung der Planung in Ravenstein weiter an Umsatz zulegen wird. Insgesamt ist insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraftpotenziale in Rosenberg noch Potenzial für eine eigenständige Steigerung der Umsatzleistungen vorhanden. Der Dorfladen in Rosenberg ist zunächst grundsätzlich nicht auf Kunden aus der Stadt Ravenstein ausgerichtet. Auch aufgrund der vergleichsweise schlechten verkehrlichen Verbindungen zwischen den Gemeinden, der Topographie und der traditionellen Ausrichtung der Einwohner von Rosenberg auf Osterburken ist auch nach der Realisierung eines Vollsortimenters in Ravenstein nicht mit starken Austauschbeziehungen zwischen den beiden Standorten auszugehen. Insgesamt ist bei Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 2 % am Standort nicht von wirtschaftlich relevanten Rückwirkungen auszugehen. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen auf einem sehr geringen Niveau, weitab von städtebaulich relevanten Schwellenwerten.
- Am Standort **Ahorn** wird der örtliche kleine Edeka-Markt Langer mit sehr geringen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. Diese belaufen sich auf ein Niveau von unter 1 %. Es ist hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen.
- Insbesondere für die nördlichen Stadtteile von Ravenstein und die in Richtung der Gemarkung von Ravenstein orientierten Ortsteile **Schillingstadt** (Ahorn) und **Schwabhausen** (Boxberg) ist davon auszugehen, dass die Einkaufsorientierung in Richtung Boxberg etwas abnehmen wird. Dies hat Umsatzverluste in einer Größenordnung von rd. 2 – 3 % in Boxberg zur Folge. Hier befindet sich der modernste Lebensmittelevollsortimenter in der Region, so dass in diese Richtung ebenfalls Kundenverflechtungen anzunehmen sind. Dieser ist sehr gut aufgestellt, sodass hieraus keine städtebaulichen Rückwirkungen resultieren. Die dort vorhandenen kleineren Anbieter werden allenfalls geringe Effekte zu erwarten haben.
- Für die östlichen Stadtteile von Ravenstein ist auch der Standort **Assamstadt** von Relevanz. Hier ist ein moderner Nahversorger vorhanden. Infolge geringfügiger Rückgänge der Einkaufsorientierungen ist hier mit Umsatzverlusten in einer Größenordnung von 3 – 4 % zu rechnen. Auch hier ist nicht mit schädigenden Rückwirkungen zu rechnen.

²¹ Das heißt, dass auch unter Berücksichtigung des Dorfladens immer noch rd. 85 % der örtlichen Kaufkraft abfließen.

- /// In Richtung der südlich gelegenen Kommune **Krautheim** werden ebenfalls infolge rückläufiger Einkaufsbeziehungen Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 6 % erwartet. Dort ist ein Angebot bestehend aus Edeka, Lidl und Penny (Verlagerung in Richtung Dörzbach) vorhanden. Auch hier sind die Rückwirkungen als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, da diese sich deutlich unterhalb von kritischen Schwellenwerten bewegen. Marktaustritte sind – auch aufgrund der bereits großen Distanz zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten.
- /// Gleiches gilt für die Gemeinde **Schöntal** mit dem örtlichen Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser wird mit Umsatzverlusten in einer Größenordnung von rd. 4 – 5 % zu rechnen haben. Höhere Effekte dürfte der nah & gut-Markt Fuggerer im Ortsteil Oberkessach zu erwarten haben. Dieser sichert vor Ort eine Nahversorgungsfunktion, wenngleich auch bereits ein Großteil der Kunden aus Oberkessach und den in diese Richtung ausgerichteten Ortsteilen ihre Großmengeneinkäufe in Adelsheim oder Osterburken tätigen. Insofern werden sich die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber diesem Anbieter ebenfalls auf einem wettbewerblichen Niveau von deutlich unter 10 % bewegen.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist durch Berufspendler ebenfalls mit geringen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Diese sind mit Methoden der prognostischen Marktforschung aufgrund der Verteilung auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber nicht messbar. Schädliche Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes sind demnach auszuschließen.
- /// Mit Bezug auf die **Nonfoodwaren** beträgt der durch das Vorhaben zu erwartende Zusatzumsatz rd. 0,7 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 festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

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

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte wären in den nächstgelegenen Unterzentren Osterburken und Adelsheim mit ca. 8 % bzw. 6 % zu erwarten. Ebenfalls höhere Umsatzverluste hätten die südlich gelegenen Kommunen Krautheim und Schöntal mit ca. 5 – 6 % zu erwarten. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung sowohl in Ravenstein selbst wie auch im Umland sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem wettbewerblichen Niveau bewegen und weitab von städtebaulich relevanten Schwellenwerten einzuordnen sind. Es werden somit sowohl in Ravenstein selbst als auch im Umland keine schädigenden Rückwirkungen im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöst.
- 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 Ravenstein und im Umland zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.200 m² VK zzgl. Windfang (60 m² VK) und Backshop (60 m² VK ohne Gastronomieflächen). /// geplante Gesamtverkaufsfläche am Standort: 1.320 m² VK /// Standort am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Merchingen an der Lindenstraße / L 515 /// Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Ravenstein
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebauliche und raumordnerische Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> /// Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: nicht-zentraler Ort Ravenstein mit 2.983 Einwohnern /// disperse Siedlungsstrukturen, Stadtteil Merchingen als Siedlungsschwerpunkt, bedingt durch die Topografie schwierige Standortrahmenbedingungen zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters /// Einzelhandelsstrukturen: derzeit nur geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben im Lebensmitteleinzelhandel, ausschließlich Versorgungsstrukturen aus dem Lebensmittelhandwerk (mit teilweise vorhandenem kleinen ergänzenden Lebensmittelangebot). Derzeit bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse an andere Standorte im Umland. Ziel ist eine Sicherung eigenständiger Versorgungsstrukturen in der Stadt Ravenstein. Dies soll durch die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters umgesetzt werden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Stadt Ravenstein selbst. Es wird kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet ausgebildet. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet (=Ravenstein): ca. 2.983 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Ravenstein: ca. 7,5 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmittelvollsortimeter mit 1.260 m² VK (inkl. Windfang): ca. 4,8 Mio. €, davon ca. 4,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. /// Backshop 60 m² VK: ca. 0,2 – 0,3 Mio. €

Umsatzumverteilungseffekte in %

		Umsatzumverteilung abs.	Umsatz Bestand (Food) in Mio. €	Umsatzumverteilungseffekte in %
Lebensmittelbereich	▪ Ravenstein	< 0,1	1,0	6 – 7
	▪ Osterburken	1,2 – 1,3	15,1	8
	▪ Adelsheim	1,1 – 1,2	20,5	5 – 6
	▪ Rosenberg	<< 0,1	1,1	2
	▪ Ahorn	<< 0,1	1,5	< 1
	▪ Boxberg (inkl. Planung Netto)	0,4	16,0	2 – 3
	▪ Assamstadt	0,1 – 0,2	3,8	3 – 4
	▪ Krautheim	0,6	10,0	6
	▪ Schöntal	0,3	5,5	5 – 6
	▪ sonstige Standorte	0,4	-	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung Food	4,3 – 4,4	-	-
	▪ Umsatzumverteilung Nonfood	0,7	-	-
▪ Umsatzumverteilung gesamt	5,0 – 5,1	-	-	

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Zentralitäts / Konzentrationsgebot	<p>Unter formalen Gesichtspunkten liegt der Standort auf der Gemarkung der Stadt Ravenstein, der gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugeordnet ist. Ausnahmsweise sind in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (ERP 1.7.1.1) soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.</p> <p>Derzeit sind in der Stadt Ravenstein nur rudimentäre Angebotsstrukturen aus dem Lebensmittelhandwerk vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt existiert derzeit in Ravenstein nicht. Es bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v. a. in Richtung Osterburken und Adelsheim im Westen sowie Schöntal und Krautheim im Osten. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse und lange Einkaufsfahrten an andere Einkaufsstandorte im Umland.</p> <p>Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes könnte die Grundversorgung langfristig auf einer für die Kaufkraftpotenziale angepassten Verkaufsfläche gesichert werden. Insofern lässt sich festhalten, dass die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Einwohner von Ravenstein dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Lebensmittelvollsortimenter auch im nicht-zentralen Ort Ravenstein zulässig.</p>
Integrationsgebot	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel, Getränke und Fleischwaren sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht.</p> <p>Es wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung im Stadtgebiet von Ravenstein durchgeführt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass der vorgeschlagene Standort in der Lindenstraße der einzig geeignete Standort für einen Lebensmittelmarkt ist. Unter Berücksichtigung der weiteren gemeindlichen Planungen im Umfeld fügt sich da Vorhaben städtebaulich gut ein.</p> <p>Der Planstandort an der Lindenstraße ist grundsätzlich als Ortsrandlage einzustufen, hat jedoch durch die Planungen zu einem Misch- und Gewerbegebiet und die geplante Wohnbebauung (betreutes Wohnen) in Richtung Süden einen direkten Anschluss an den Stadtteil Merchingen. Auch in Richtung Osten und Süden sind wesentliche Wohnlagen fußläufig erreichbar (die weitere Wohngebietsentwicklung wird ebenfalls in diesem Bereich stattfinden); die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 350 m. Bei der Bewertung des Integrationsgebotes ist ebenfalls festzuhalten, dass in der Stadt Ravenstein ausschließlich Standorte im größten Stadtteil Merchingen in Betracht kommen. An allen anderen Standorten sind die Einwohnerpotenziale vor Ort zu gering zur Ausbildung einer ausreichend großen Mantelbevölkerung vor Ort.</p> <p>In Merchingen selbst ist aufgrund der topografischen Situation mit dem eingeschnittenen Kessachtal ausschließlich eine Standortlage in Richtung Westen an der Landesstraße möglich. Vor dem Hintergrund dieser Konstellation ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV und für den Stadtteil Merchingen auch fußläufig zu erreichen.</p>

	<p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass den Vorgaben des Integrationsgebotes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Ravenstein entsprochen wird. Der geplante Vollsortimenter wird perspektivisch mit seinem Angebot im Vollsortiment (i. W. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) eine wichtige Versorgungsfunktion in Ravenstein übernehmen und dabei die derzeit bestehenden deutlichen Lücken bei der Sicherung der Grundversorgung schließen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Ravenstein. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Im vorliegenden Fall kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.</p>
<p>Kongruenzgebot</p>	<p>Das Einzugsgebiet des Lebensmittelvollsortimenters und des Backshops umfasst ausschließlich die Stadt Ravenstein selbst. Daneben ist durch die umliegenden kleinen Ortsteile verschiedener Gemeinden mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsätze lässt sich festhalten, dass rd. 73 – 74 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Stadt Ravenstein stammen. Rd. 26 – 27 % fließen durch Streukunden an den Standort zu. Bei einer detaillierten Betrachtung entfallen auf Kunden aus Schöntal-Oberkessach und -Aschhausen sowie Widdern-Unterkessach rd. 23 % des Umsatzes und auf originäre Streukunden rd. 4 – 5 % des Umsatzes.</p> <p>Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht unterschritten. Es stammen rd. 73 – 74 % der Umsätze aus Ravenstein selbst. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des –geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
<p>Beeinträchtigungsverbot</p>	<p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte wären in den nächstgelegenen Unterzentren Osterburken und Adelsheim mit ca. 8 % bzw. 5 – 6 % zu erwarten. Ebenfalls höhere Umsatzverluste hätten die südlich gelegenen Kommunen Krautheim und Schöntal mit ca. 5 – 6 % zu erwarten. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung sowohl in Ravenstein selbst wie auch im Umland sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem wettbewerblichen Niveau bewegen und weitab von städtebaulich relevanten Schwellenwerten einzuordnen sind. Es werden somit sowohl in Ravenstein selbst als auch im Umland keine schädigenden Rückwirkungen im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöst.</p> <p>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.</p> <p>Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Ravenstein und im Umland zu erwarten.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Ravenstein und zentralörtliche Struktur in der Region	11
Karte 2:	Geprüfte Standortbereiche in Ravenstein-Merchingen	21
Karte 3:	Mikrostandort Lindenstraße Merchingen	23
Karte 4:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	30
Tabelle 3:	Modellrechnung Umsatzprognose Vorhaben (inkl. Ortsteile im Umfeld)	31
Tabelle 4:	Umsatzumlenkungen	34