



# Auswirkungsanalyse Erfapark in Hardheim

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, den 06.12.2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	9
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
1. Makrostandort Hardheim	10
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	13
III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 Satz 2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	15
1. Mikrostandort „Erfapark“	15
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognosen	23
3.1 Umsatzprognose für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter	24
3.2 Umsatzprognose Drogeriemarkt	25
3.3 Umsatzprognose zentrenrelevante Sortimente	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	27
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28

<b>V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar</b>	<b>29</b>
<b>1. Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel</b>	<b>29</b>
1.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Hardheim und Planungen	29
1.2 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Höpfingen	30
1.3 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Walldürn und Planungen	31
1.4 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes	32
<b>2. Angebotssituation im Drogeriewarenbereich</b>	<b>33</b>
<b>3. Angebotssituation bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten</b>	<b>33</b>
<b>4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes</b>	<b>34</b>
4.1 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	34
4.2 Gesamtbetrachtung aller Vorhaben im Lebensmittelbereich	35
4.3 Einordnung des Vorhabens Rewe	42
4.4 Einordnung des Vorhabens Drogeriemarkt	43
4.5 Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente	45
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>47</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung




Der Standort Erfapark ist in Hardheim seit Jahren in der Diskussion. Nun besteht die Möglichkeit, den Standort insgesamt aufzuwerten und damit auch den Ortskern zu beleben. Konkret sehen die aktuellen Planungen die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes vor, welches zum einen die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neben dem bestehenden Gebäude des Erfaparks vorsieht. Daneben soll das Bestandsgebäude ebenfalls wieder einer Vermietung zugeführt werden.

Das Planareal liegt im Bebauungsplan „Sanierung Hofacker B II“. Große Teile des Planareals sind dabei als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung als „Einkaufszentrum, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Büroräume und Wohnungen“ ausgewiesen. In den Untergeschossen sind Spielhallen und Vergnügungstätten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind dabei grundsätzlich auf allen Vollgeschossen ohne weitere Einschränkungen zulässig. Daneben sind Teilbereiche entlang der Würzburger Straße und Steingasse als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Auch dort sind keine einzelhandelsbezogenen Einschränkungen vorhanden.

Im Zuge der Umsetzung des Gesamtvorhabens soll der Bebauungsplan geändert und ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel soll dabei ausschließlich auf die Erdgeschossflächen beschränkt werden.

Im Detail sind folgende Festsetzungen in Bezug auf Einzelhandel für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum und Wohnen gemäß § 11 BauNVO vorgesehen:

*In Einkaufszentren darf die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel 4.300 qm nicht überschreiten. Warengruppenspezifisch dürfen die nachfolgend aufgelisteten Verkaufsflächen nicht überschritten werden:*

Warengruppe	max. zulässige Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
 Lebensmittel inkl. Getränke	2.000
 Drogerie- und Parfümwaren inkl. Apotheke	1.000
 alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente nach dem interkommunalen Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn zusammen	2.000

*Je Laden sind zentrenrelevante Sortimente maximal bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. Ausgenommen sind großflächige Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkte.*

*Nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind von den Begrenzungen ausgenommen.*

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsbausteine vorgesehen:

- /** In der Warengruppe **Lebensmittel inkl. Getränke** ist die Realisierung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Daneben sollen Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei inkl. dazugehöriger Gastronomie und Bistrotflächen) realisiert werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel inkl. Getränke festgelegt. Im Rahmen der Analyse wird von einer Verlagerung von Rewe innerhalb von Hardheim unter Berücksichtigung einer Belegung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt ausgegangen. Die Lebensmittelhandwerksbetriebe (rd. 200 m<sup>2</sup> VK) sind als kleinflächige und ortskerntypische Nutzungen zu bewerten, die keine raumordnerischen Auswirkungen nach sich ziehen.<sup>1</sup>
- /** In der Warengruppe **Drogerie- und Parfümeriewaren inkl. Apotheke** ist zum einen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer derzeit gängigen Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Daneben ist die Realisierung einer Apotheke am Standort fester Bestandteil des Nutzungskonzeptes. Eine Apotheke war langjährig am Standort Erfapark vorhanden und soll als integraler Bestandteil des Ortskerns wieder am Standort Erfapark realisiert werden. Auch hier sind keine raumordnerischen Effekte zu erwarten.<sup>2</sup> Insgesamt ist für den Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren inkl. Apotheke eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- /** Daneben ist insbesondere im Bereich des ehemaligen Erfaparks eine Vermietung der aktuell leerstehenden Flächen insbesondere im **zentrenrelevanten und für Ortskerne typischen Sortimentsbereich** vorgesehen. Hier stehen Mieter und Sortimente aktuell noch nicht fest. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Flächen zum einen durch kleinflächige Anbieter und zum anderen mit Fachmarktnutzungen aus unterschiedlichen Sortimenten belegt werden sollen. Für zentrenrelevante Sortimente ist eine Gesamtfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Daneben sind die Flächengrößen für zentrenrelevante Sortimente je Laden auf 800 m<sup>2</sup> VK begrenzt was eine auf die Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich abgestimmte Dimensionierung der möglichen Anbieter ermöglicht und aufgrund der Kleinflächigkeit auch keine raumordnerischen Effekte nach sich zieht. Eine weitere Festsetzung von spezifischen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ist angesichts der Lage im zentralen Versorgungsbereich, der beschränkten zur Verfügung stehenden Fläche und zur Sicherung einer Flexibilität bei der Vermietung nicht vorgesehen. Für die Auswirkungsanalyse wird – auch unter Berücksichtigung der Überlegungen des Auftraggebers – ein realistischer typischer Nutzungsmix angesetzt, um eine Einschätzung zur Einhaltung des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes vornehmen zu können. Folgende Nutzungen werden geprüft:

▪ Sonderpostenmarkt:	1.000 m <sup>2</sup>
▪ Bekleidungsfachmarkt:	700 m <sup>2</sup>
▪ Optiker:	100 m <sup>2</sup>
▪ Kleinflächen (jeweils unter 100 m <sup>2</sup> VK):	200 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Auf eine Detailanalyse wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse verzichtet.

<sup>2</sup> Auf eine Detailanalyse wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse verzichtet.

Dabei ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass ggf. die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aufgrund anderer Vermietungen außerhalb des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen) ggf. nicht realisiert werden können.

- /// Eine Begrenzung **für nicht-zentrenrelevante Sortimente** ist nicht vorgesehen.
- /// Daneben ist die Realisierung von **Gastronomie, Dienstleistungs- und sonstiger Flächen** am Standort vorgesehen.
- /// **Aufgrund der baulichen Gegebenheiten am Standort können daher ggf. die oben festgesetzten Maximalflächen im Einzelhandel nicht vollständig ausgeschöpft werden.**

Vor dem Hintergrund der bauleitplanerischen Neuordnung des Gesamtareals und einer Beschränkung des Einzelhandelsbesatzes auf die Erdgeschossflächen ist zunächst nochmals aufzubereiten, welche Einzelhandelsflächen – Stand heute – auf Basis des bestehenden Bebauungsplans ohne Einschränkungen realisiert bzw. vermietet werden könnten.

So sind nach Daten der Schoofs-Gruppe folgende potenziell für Einzelhandelsfläche geeignete Flächen im Erfapark-Bestandsgebäude vorhanden:

- /// **Untergeschoss:** rd. 1.970 m<sup>2</sup> derzeit leerstehende Flächen, die für eine Einzelhandelsnutzung aufgrund der Lage, dem Bauzustand etc. nicht mehr geeignet sind.
- /// **Erdgeschoss:** rd. 2.150 m<sup>2</sup> potenzielle Einzelhandelsflächen, davon 1.660 m<sup>2</sup> belegt (Sonderpreis-Baumarkt: 1.490 m<sup>2</sup>; Augenoptik Barth: rd. 40 m<sup>2</sup>) und rd. 620 m<sup>2</sup> Leerstand (einzelne Flächen jeweils deutlich unter 200 m<sup>2</sup> inkl. Apotheke).
- /// **Obergeschoss:** rd. 1.800 m<sup>2</sup> mit Wohnungen, Dienstleistungs-, Praxisflächen etc., die sich aufgrund der Lage im Obergeschoss und der Grundrisse nicht für eine Einzelhandelsnutzung eignen.

Bei einem Vergleich der aktuell auf den drei Vollgeschossen vermietbaren Fläche (5.920 m<sup>2</sup>) im Erfapark mit den vorliegenden Festlegungen für den Gesamtstandort (Rewe und Erfapark) von max. 4.300 m<sup>2</sup> VK wird **eine deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen vorgenommen (- 1.620 m<sup>2</sup> VK bzw. - 27 %).**

Es wird am Standort Erfapark ein Nutzungskonzept angestrebt, welches neben den Magneten Lebensmittel- und Drogeriemarkt ein ergänzendes Angebot aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen abdeckt, um so die Attraktivität des Ortskerns zu steigern. Für die Auswirkungsanalyse wird hierfür ein realistischer Nutzungsmix (vgl. Seite 6) geprüft.

Die für Einzelhandelsbetriebe im gesamten Standortbereich vorgesehenen Flächen sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse bei einer Gesamtbetrachtung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass am Standort nach der Bebauungsplanänderung eine deutliche Flächenreduzierung erfolgen wird und die verbleibenden Flächen bereits seit Jahren planerisch vorhanden sind. Zudem liegt der Standort Erfapark im zentralen Versorgungsbereich von Hardheim und soll nach der Umnutzung wieder als Magnet des Ortskerns fungieren. Das Vorhaben ist damit für die Gemeinde Hardheim essentiell für die Stabilisierung und Attraktivierung des Ortskerns.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse somit das Gesamtvorhaben zu bewerten. Da das Gesamtvorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> 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.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Hardheim
- /// Einordnung des Standortes in das Interkommunale Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes und des Objektes Erfapark
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hardheim und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// 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 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort im Juli 2022 erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und auf 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:

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

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

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

## II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel

### 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

#### 1. Makrostandort Hardheim

Der **Gemeinde Hardheim** ist in regionalplanerischer Hinsicht die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Dabei geht sie mit dem benachbarten Unterzentrum Walldürn eine Kooperation ein. Walldürn und Hardheim liegen auf zwei Entwicklungsachsen von großräumiger Bedeutung: Die eine reicht hierbei von Meckesheim über Waibstadt, Aglasterhausen, Mosbach, Seckach bis nach Buchen und Walldürn / Hardheim. Die andere verläuft von Miltenberg über Walldürn / Hardheim nach Buchen und weiter nach Seckach und Adelsheim / Osterburken.

**Verkehrlich** ist Hardheim über die Bundesstraße B 27 angeschlossen und liegt etwa 20 km von der Autobahnauffahrt Tauberbischofsheim (A 81) entfernt. Eine Autobahnanbindung besteht zudem in Richtung Süden an die A 81 über die Anschlussstelle Boxberg in einer Distanz von rd. 18 km (aus Richtung des Kernortes). Darüber hinaus besteht in die räumlich z. T. deutlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile jeweils eine gute Verkehrsanbindung. Des Weiteren ist Hardheim an den ÖPNV angebunden. So bestehen Busverbindungen sowohl in Richtung Tauberbischofsheim (Main-Tauber-Kreis) als auch in Richtung Mosbach (Neckar-Odenwald-Kreis).

Das nächste Oberzentrum (Würzburg) liegt in einer deutlichen Distanz zu Hardheim (> 50 km) die kooperierenden Unterzentren Hardheim und Walldürn werden von vier Mittelzentren umrahmt, die in einer Entfernung von jeweils 17 bis 25 km liegen (Wertheim, Tauberbischofsheim, Buchen und Miltenberg).

Hardheim zählt aktuell **ca. 6.768 Einwohner**<sup>3</sup>, davon gut 4.574 im Kernort. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die sieben Ortsteile, wobei Schweinberg im Osten mit knapp 707 Einwohnern den größten Anteil auf sich vereint.<sup>4</sup> Zwischen 2011 und 2021 war dabei ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl (-1,5 %) zu verzeichnen.

Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>5</sup> geht in Hardheim von einem Einwohnerzuwachs auf 6.844 EW bis zum Jahr 2030 aus. Bei einer realistischen Prognose ist somit von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen. So sind in **Hardheim** die in der Erschließung befindlichen Neubaugebiete sowie die schrittweise Wiederbelegung der Kaserne Hardheim und Gerätedepot Wurmberg mit insgesamt rd. 800 Dienstposten zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Hardheim ist in den nächsten Jahren die Erschließung von mehreren Neubaugebieten mit insgesamt rd. 115 Wohneinheiten<sup>6</sup> sowie die Realisierung des Wohnkomplexes „Glashaus“ mit rd. 40 Wohneinheiten geplant<sup>7</sup>. Dies entspricht

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

<sup>4</sup> Quelle: Gemeinde Hardheim (Stand: 30.09.2021). Daten weichen vom Statistischen Landesamt ab.

<sup>5</sup> Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis Zensus 2011, Basisjahr 2017.

<sup>6</sup> Quelle: Gemeinde Hardheim: In den nächsten fünf Jahren sind in Hardheim (inkl. der Innerortsentwicklung Hofackergarten) 115 WE vorgesehen, davon rd. 80 WE in Hardheim und rd. 25 – 30 WE in den Ortsteilen Schweinberg, Gerichtstetten und Bretzingen).

<sup>7</sup> Konkrete Planungen zur Realisierung von Wohnungen auf dem „Glashaus-Areal“ laufen derzeit. Mit einer Umsetzung ist ebenfalls im gleichen Zeithorizont zu rechnen.

bei konservativen Annahmen einem zusätzlichen Einwohneräquivalent von rd. 300 Einwohnern.<sup>8</sup> Für die weiteren Schritte werden somit potenziell mit 7.068 Einwohnern gerechnet.<sup>9</sup>

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen **Beschäftigten** am Arbeitsort Hardheim betrug 2021 ca. 2.387 Personen.<sup>10</sup> Damit hat Hardheim neben der Wohnfunktion auch eine Bedeutung als Gewerbestandort. Auffällig ist der hohe Anteil der beschäftigten Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe (ca. 70 %), im Gegensatz zu den Wirtschaftsbereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr (ca. 7 %) sowie sonstigen Dienstleistungen (ca. 22 %). Dies erklärt sich dadurch, dass u. a. Unternehmen wie Grammer Interior Components GmbH (Metallverarbeitung, Automobilzulieferer) und Eirich GmbH & Co. KG (Maschinenbau) am Ort ansässig sind.

**Topografisch** gesehen liegt Hardheim im Tal von Erfa und Riedbach. Nach Osten erheben sich Schmalberg und Wurmburg. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf den Nordteil der Gemeinde, v.a. an den Hangflächen im Nordwesten. Ein größeres Neubaugebiet wurde am nördlichen Ortsrand oberhalb der Straße „Querspange“ erschlossen und wird nun erweitert.

Die **Gewerbelagen** sind im Süden und Osten zu finden: das Gewerbegebiet Bauernau am südlichen Ortsausgang Richtung Bretzingen sowie das Gewerbegebiet Tiefer Weg am Ostrand von Hardheim, auf der südlichen Seite der Bundesstraße 27 Richtung Walldürn und Mosbach.

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Gemeinde Hardheim stellen sich wie folgt dar:

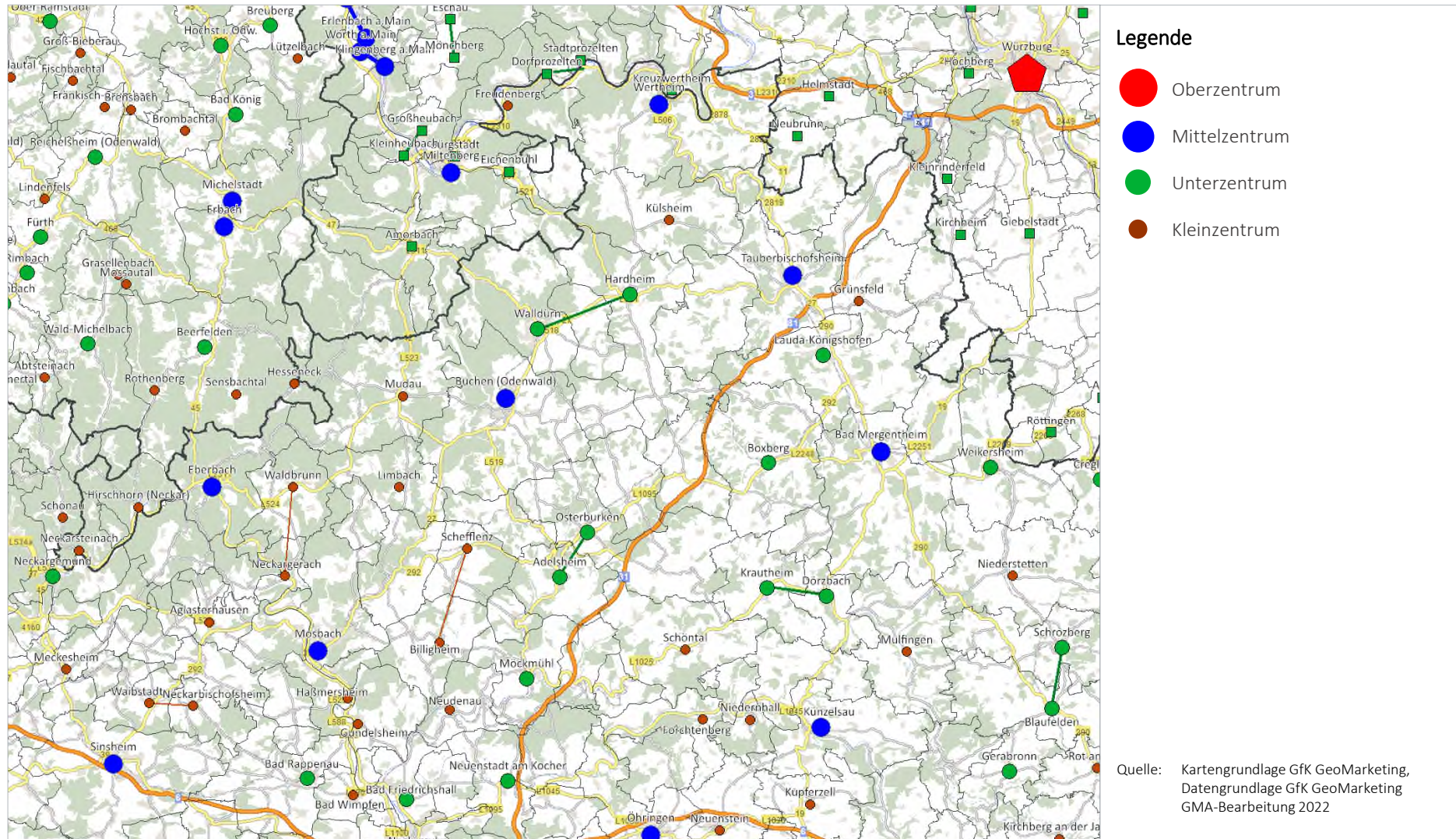
■ **Ortszentrum:** Im Ortskern ist überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel vorhanden, der ergänzt wird durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich vom Marktplatz aus in Richtung Wertheimer Straße bis zum Abzweig Miltenberger Straße sowie nach Osten in der Würzburger Straße bis zum Abzweig Kolpingstraße. Hinzu kommen der Erfapark südlich der Würzburger Straße sowie der Bereich an der Walldürner Straße zwischen Marktplatz und Holzgasse bzw. Riedstraße. Am Standort Erfapark ist eine vollständige Neuordnung des Areals mit der Ansiedlung von Rewe (und weiterer Nutzungen) vorgesehen (Planvorhaben). Die verkehrliche Anbindung der Haupteinkaufslage erfolgt über die B 27, die sich von Osten kommend über die Würzburger Straße, den Marktplatz und die Walldürner Straße durch den Ortskern zieht. Dadurch sind die Hauptgeschäftslagen Hardheims mit starkem Durchgangsverkehr belastet. Das Einzelhandelsangebot in der Haupteinkaufslage ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Wesentlichen beschränkt sich das Angebot auf Betriebe des Ladenhandwerks. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Betriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Schuh Berberich, Raumausstattung Beuchert). Des Weiteren ist auf dem Eirich-Areal östlich des Ortskerns eine Verlagerung von Aldi vom derzeitigen Standort Ignaz-Schwinn-Straße vorgesehen.

<sup>8</sup> Es wird je Wohneinheit von einer Belegungsdichte von 3,0 Personen in den Neubaugebieten und 2,0 Personen im Projektgebiet „Glashaus“ ausgegangen. Darüber hinaus wird mit Wanderungen innerhalb der Gemeinde Hardheim gerechnet, so dass insgesamt mit zusätzlichen 300 Einwohnern gerechnet wird.

<sup>9</sup> vgl. im Detail Interkommunales Einzelhandelskonzept GVV Hardheim-Walldürn, GMA 2022.

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2021).

**Karte 1: Lage von Hardheim und zentralörtliche Struktur in der Region**



- / **Nebenlagen:** Nördlich des alten Ortskerns befindet sich an der Bgm.-Henn-Straße ein weiterer Versorgungsschwerpunkt mit einem Bäcker (Weber Smart Shop) sowie einer Apotheke, Zeitschriftenladen, einem Frisörgeschäft und einer Sparkassenfiliale. Der Standort dient in erster Linie der Nahversorgung der nach Norden hin anschließenden Wohngebiete zwischen Bgm.-Henn-Straße und Wertheimer Straße.
- / **Sonstige Standorte:** Querspange / Ferdinand-Müller-Straße (Rewe mit Bäcker im Vorkassenbereich: Verlagerung, ggf. Nachnutzung durch andere Anbieter im Lebensmittelbereich; Raiffeisenmarkt, KiK<sup>11</sup>), Norma mit Getränkemarkt und Metzgerei an der Würzburger Straße und im Gewerbegebiet Tiefer Weg im südöstlichen Teil der Gemeinde (Aldi-Lebensmitteldiscounter (Aufgabe des Standortes nach Verlagerung), Stabilo Bau-fachmarkt).

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

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Hardheim 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.*

<sup>11</sup> Schließung vorgesehen. Der Standort wird durch den Sonderpreis-Baumarkt (bisher Erfapark) nachgenutzt werden.

Auch im Einheitlichen **Regionalplan Rhein-Neckar**<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

- /// Hardheim ist gemeinsam mit Walldürn die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.

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

---

<sup>12</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 Satz 2 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 „Erfapark“

Der Standort Erfapark befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Hardheim und war langjährig der Magnet des Ortskerns. So waren dort über viele Jahre ein Edeka-Markt sowie weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig. Der Erfapark ist in mehrgeschossiger Bauweise errichtet; aktuell wird ausschließlich die Erdgeschossfläche durch mehrere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Sonderpreis-Baumarkt<sup>13</sup>, Optiker) genutzt. Die Obergeschosse sind durch Wohnen / Dienstleistungsbetriebe geprägt, das Untergeschoss wurde ehemals durch gastronomische Nutzungen, und Diskotheken (aktuell Leerstand) genutzt.

Die nun vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Rewe-Lebensmittelvollsortimenter auf dem Areal östlich des Bestandsgebäudes Erfapark) vor. In diesem Zuge soll das Gesamtareal im östlichen Bereich neu geordnet und durch eine Hinzunahme von Flächen (insbesondere ehemaliges Norma-Gebäude entlang der Würzburger Straße und südlich gelegene Wohngrundstücke) eine Ergänzung des Bestands erfolgen. Auch das Erfapark-Bestandsobjekt soll attraktiviert und neu vermietet werden.

Mit der Planung soll die ursprüngliche Magnetfunktion des Standortes insgesamt wieder aufgebaut und so auch die Möglichkeit geschaffen werden, den Standort Erfapark und den Standort insgesamt zu attraktivieren und die Frequenz zu erhöhen. Das Standortumfeld ist mehrheitlich durch weitere kleinere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie auch Verwaltungseinrichtungen geprägt.



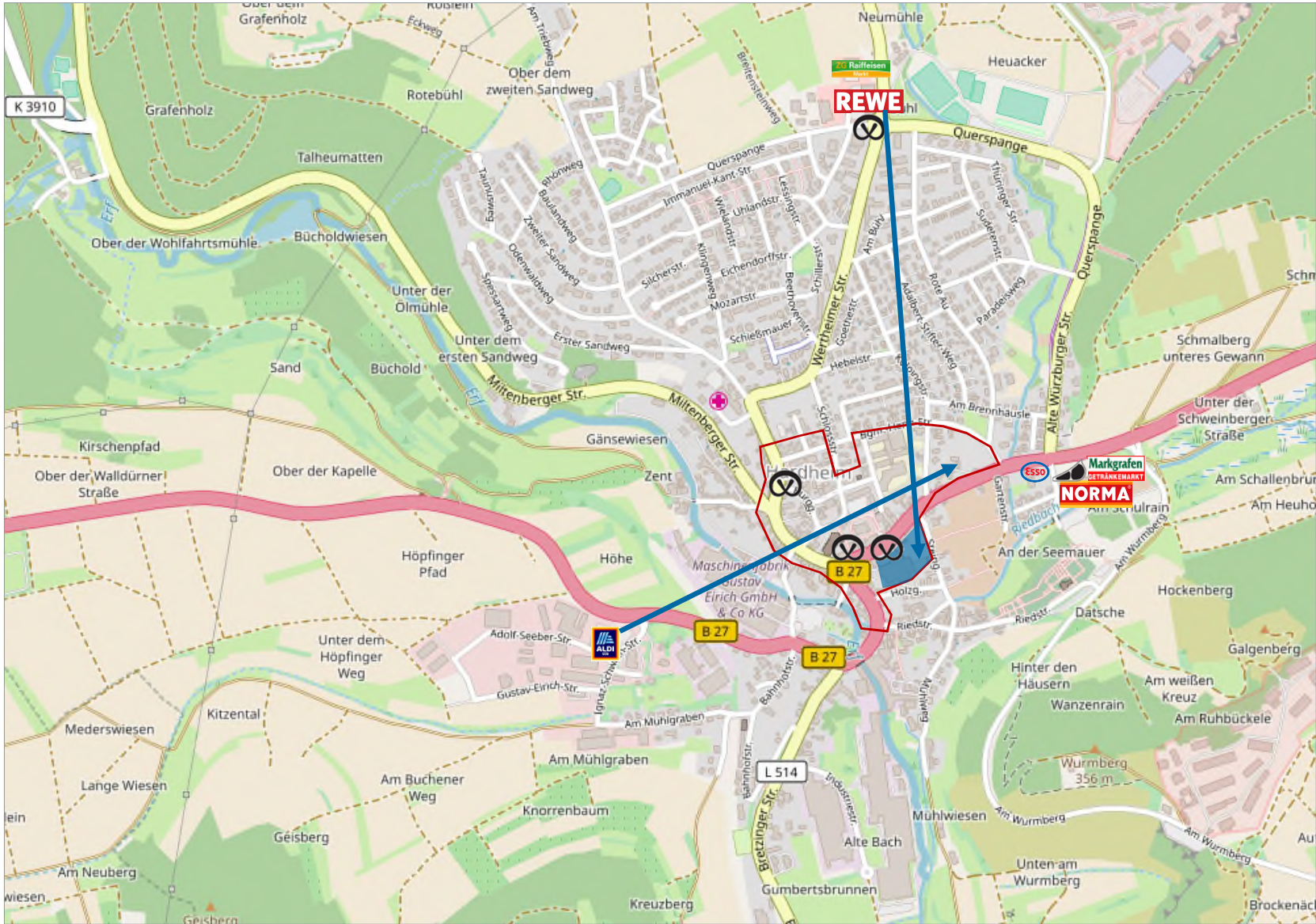
Erfapark Bestand








Planareal Lebensmittelmarkt

<sup>13</sup> Der Sonderpreis-Baumarkt wird seinen Standort in die Immobilie KiK in der Querspange verlagern.

Karte 2: Mikrostandort Erfapark



Legende

-  Standort
-  zentraler Versorgungsbereich
-  Bäckerei
-  Metzgerei
-  Getränkhandel

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022





Ehemaliger Norma entlang der Würzburger Straße

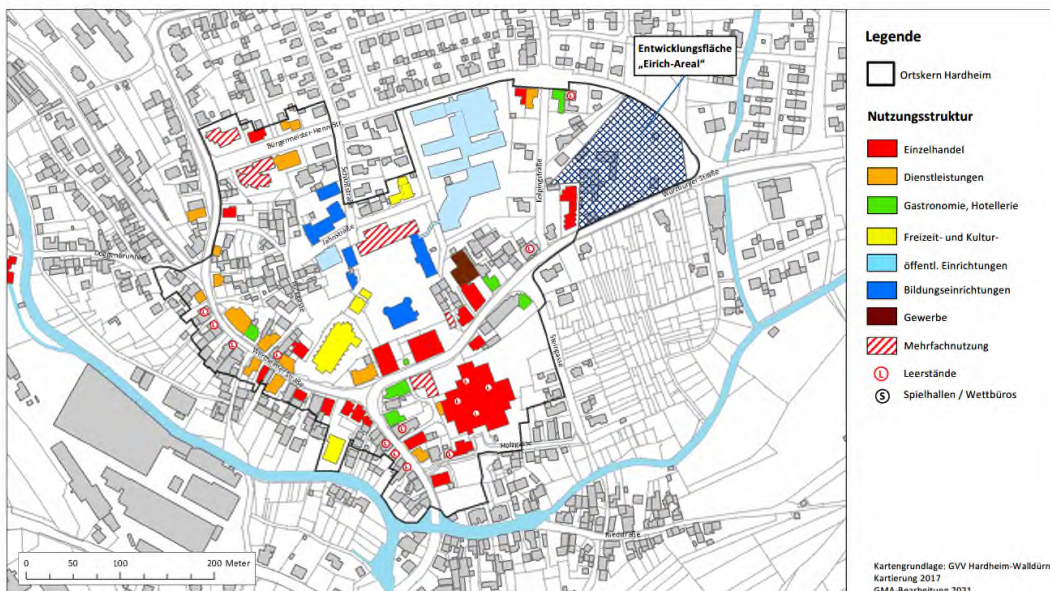
Situation im Mallbereich Erfapark

GMA-Aufnahmen

In **verkehrlicher Hinsicht** wird der Standort über eine Abfahrt von der Würzburger Straße aus erschlossen. Über die Steingasse ist eine Anbindung an den bestehenden Parkplatz des Standortareals vorhanden. Ein **ÖPNV-Anschluss** ist aktuell am Standort nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich der Rote Au, ca. 300 m nordöstlich, bzw. an der Hardheimer Post, ca. 300 m nördlich des Standortes.

In **fußläufiger Hinsicht** kann der Standort durch eine zentrale Lage im Ortskern für weite Teile des Kernortes eine wichtige und auch fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Auch aufgrund seiner langjährigen Marktpräsenz ist der Standort Erfapark bei Kunden „im Einkaufsgedächtnis vorhanden“, so dass von einer hohen perspektivischen Kundenorientierung (insbesondere auch bei der zeitgleichen Realisierung der Verlagerung von Aldi) ausgegangen werden kann.

**Abbildung 1: zentraler Versorgungsbereich Hardheim**



Quelle: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts des GVV Hardheim-Walldürn, GMA, 2022.

Der Planstandort **liegt innerhalb des im interkommunalen Einzelhandelskonzept<sup>14</sup>** abgegrenzten und faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich von Hardheim. Dieser wird aktuell im Schwerpunkt durch kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll der Erfapark wieder eine Rolle als Magnet des Ortskerns übernehmen und attraktiviert werden. Ergänzend wird sich auch die Verlagerung von Aldi auf das Eirich-Areal positiv auswirken.

Unter **regionalplanerischen Gesichtspunkten** ist für die Gemeinde Hardheim als Unterzentrum ein zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt. Der Standort Erfapark liegt im ausgewiesenen Vorranggebiet. Es handelt sich somit auch in regionalplanerischer Hinsicht um einen städtebaulich integrierten Standort.

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

*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. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung 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.“*

<sup>14</sup> Vgl. Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn, GMA 2022.

### 3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- ▀ Das Planvorhaben wahrt das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP und Ziel 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Der Standort befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Es handelt sich um den räumlichen und funktionalen Siedlungskern der Gemeinde Hardheim. Dabei liegt der Standort innerhalb des gebietsscharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte und somit innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel in Hardheim (vgl. Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).
- ▀ Zudem ist der Standort Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Perspektivisch soll der Standort zusammen mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern dienen und so auch Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um ein Areal in einem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan.

**Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

#### IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 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:

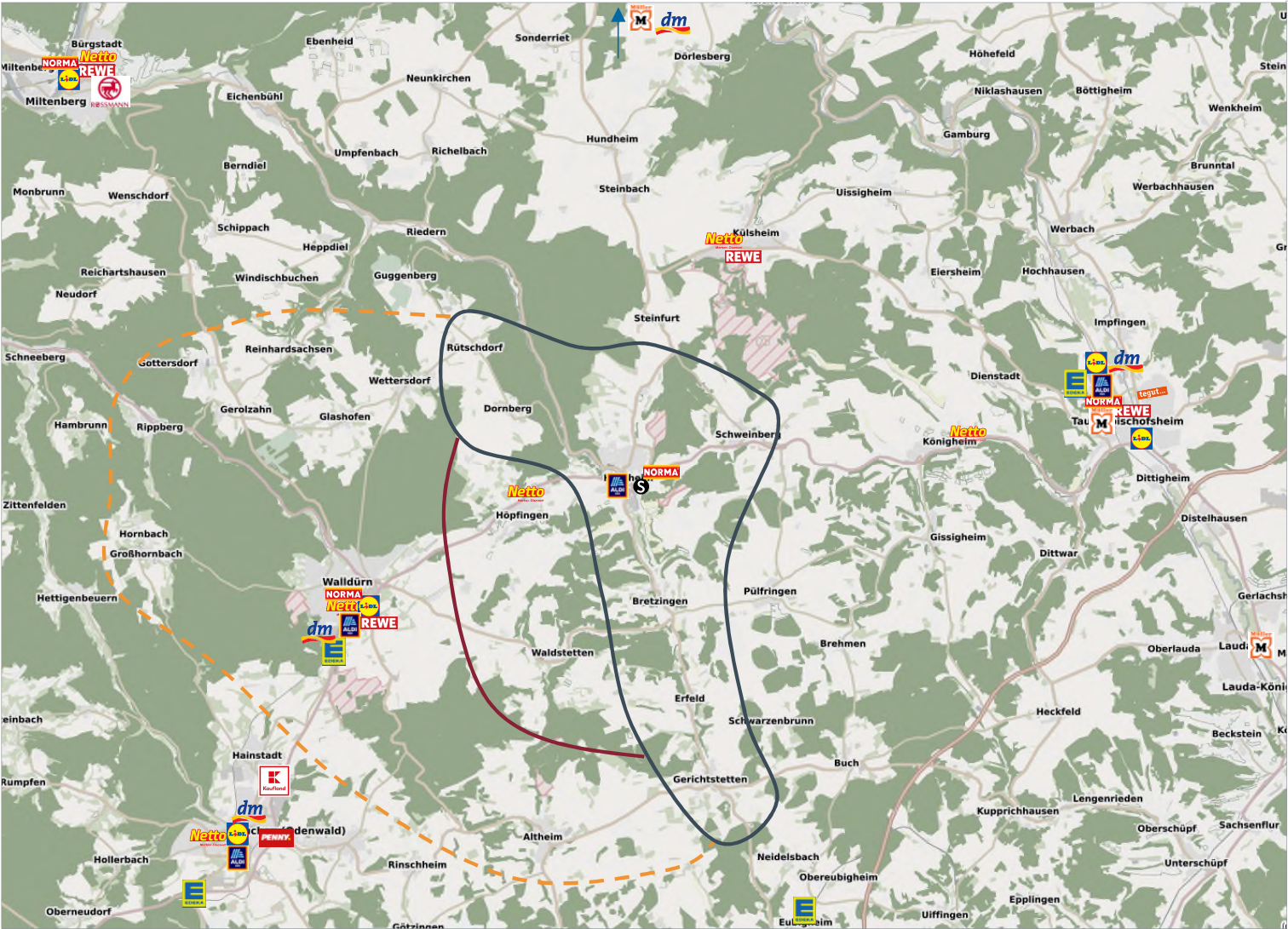
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Gesamtvorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Hardheim und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn 2022.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte kann der Standort Erfapark ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich im Wesentlichen auf den GVV Hardheim-Walldürn bezieht und hier insbesondere Hardheim und Höpfingen einschließt.<sup>15</sup>

/// Hardheim:	7.068 Einwohner.
/// Höpfingen:	3.165 Einwohner
/// Walldürn:	11.809 Einwohner.

<sup>15</sup> Aktuelle Einwohnerzahl zzgl. erwartete zusätzliche Einwohner infolge Realisierung von Neubaugebieten in allen drei GVV-Kommunen (vgl. im Detail IEHK für den GVV Hardheim-Walldürn).

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- Zone I
- Zone II
- Zone III

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

Quelle: Kartengrundlage openstreetmap und Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2022




Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Distanzen zwischen den Mitgliedskommunen des GVV intensive Austauschbeziehungen im Einzelhandel bestehen. Darüber hinaus ist v. a. für Hardheim und Walldürn mit über das Stadt- bzw. Gemeindegebiet hinausgehenden Kundeneinkaufsbeziehungen zu rechnen. Für die Gemeinde **Hardheim** ist traditionell ein Einzugsgebiet vorhanden, welches sich auf die angrenzenden Gebiete (z. B. Raum Kilsheim, Königheim, Ahorn, Erfatal Richtung Eichenbühl) bezieht. **Walldürn** übt Einfluss insbesondere in Richtung Norden und Süden und durch vorhandene Arbeitsplatzverflechtungen ebenfalls in Richtung des Mittelzentrums Buchen aus. Kunden aus der Gemeinde **Höpfingen** tendieren hingegen sowohl i.R. Hardheim als auch i.R. Walldürn. Es sind umfangreiche Kundenmehrfachverflechtungen an verschiedene Standorte vorhanden.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. 6.370 €<sup>16</sup>

Bezogen auf das Vorhaben betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

	Lebensmittel	ca. € 2.445 <sup>17</sup>
	Drogeriewaren	ca. € 441 <sup>18</sup>
	sonstige zentrenrelevante Sortimente	ca. € 2.211 <sup>19</sup>
	▪ davon Bekleidung	ca. € 737.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>20</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau im GVV Hardheim-Walldürn auf einem durchschnittlichen Niveau.

**Im Einzugsgebiet der Wohnbevölkerung beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel auf 52,7 Mio. €. Davon entfallen auf**

	Hardheim	16,9 Mio. €
	Höpfingen	7,7 Mio. €
	Walldürn	28,1 Mio. €.

<sup>16</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken. Für den Sonderpostenmarkt wird das gesamte Kaufkraftvolumen angesetzt.

<sup>17</sup> ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>18</sup> Ohne Apothekerwaren, ohne Randsortimente, nur Drogeriewaren i. e. S.; Drogeriemärkte haben regelmäßig Randsortimente von 25 – 30 % außerhalb des Drogeriewarenanteils (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung, Babyartikel). Diese sind nicht in den € 441 enthalten.

<sup>19</sup> Pro-Kopf-Ausgabewerte sonstiger zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn.

<sup>20</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

**Sondereffekte** ergeben sich insbesondere in Hardheim durch die Reaktivierung von Kaserne und Gerätedepot Wurmberg mit insgesamt rd. 800 Dienstposten. In Walldürn ist ebenfalls die Bundeswehr mit rd. 850 Dienstposten stationiert. Für den hier relevanten Lebensmittelbereich ergibt sich bei einem Ausgabebetrag pro Soldat und Arbeitstag von 5,60 €<sup>21</sup> ein Potenzial von jeweils zusätzlich rd. 1,0 Mio. €. **Für die weiteren Untersuchungsschritte werden folgende Kaufkraftvolumina im Lebensmitteleinzelhandel angesetzt:**

///	Hardheim:	17,9 Mio. €
///	Höpfingen:	7,7 Mio. €
///	Walldürn:	29,1 Mio. €

Zusammenfassend sind folgende Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet vorhanden:<sup>22</sup>

**Tabelle 1: Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet**

	Kaufkraft insgesamt	Lebensmittel	Drogeriewaren	Sonstige zentrenrelevante Sortimente	davon Bekleidung
	in Mio. €				
Zone I (Hardheim)	45,0	17,9	3,1	15,3	5,1
Zone II (Höpfingen)	20,1	7,7	1,4	7,0	2,3
Zone III (Walldürn)	74,1	29,1	5,4	25,4	8,5
<b>Gesamt</b>	<b>139,2</b>	<b>54,7</b>	<b>9,9</b>	<b>47,7</b>	<b>15,9</b>

GMA-Berechnungen 2022

### 3. Umsatzprognosen

Die Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt und für die sonstigen am Standort vorgesehenen Sortimente wird unter Berücksichtigung aller in Rede stehenden sonstigen Planungen im GVV Hardheim-Walldürn vorgenommen. Des Weiteren wird eine Belegung des Altstandortes Rewe am Standort Querspange in Hardheim berücksichtigt. Entsprechend werden Kannibalisierungseffekte zwischen den Standorten bei der Umsatzprognose bereits berücksichtigt.

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>23</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens

<sup>21</sup> gemäß Daten des dwif e.V. Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.

<sup>22</sup> Auf eine detaillierte Berechnung der Kaufkraftpotenziale der Soldaten wird bei Drogeriewaren und den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten verzichtet.

<sup>23</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

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.

### 3.1 Umsatzprognose für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter am Standort Erfapark mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts<sup>24</sup> ermitteln:<sup>25</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> VK**


Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hardheim)	17,9	23	4,1 – 4,2	0,7 – 0,8	4,8 – 4,9	71 – 72
Zone II (Höpfingen)	7,7	10	0,8	0,1	0,9	13 – 14
Zone III (Walldürn)	29,1	< 1	0,1 – 0,2	<< 0,1	0,1 – 0,2	2
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>54,7</b>	<b>9</b>	<b>5,0 – 5,1</b>	<b>0,8 – 0,9</b>	<b>5,9</b>	<b>87</b>
Streuumsätze			0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9	13
<b>Insgesamt</b>			<b>5,8</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>6,8</b>	<b>100</b>

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

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

Somit lässt sich für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,8 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Die Umsatzleistung des Marktes wurde unter Berücksichtigung aller Planungen im GVV sowie einer Belegung des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt getätigt. Ein höherer Umsatz ist mit Blick auf die Wettbewerbssituation vor Ort und insb. die Planungen in Hardheim selbst im GVV nicht realistisch. Bezüglich der Umsatzherkunft lässt sich festhalten, dass ca. 71 – 72 % des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters realisierten Umsatzes aus der Gemeinde Hardheim selbst stammen werden. Dies unterstreicht die auf die Nahversorgung ausgerichtete Versorgungsbedeutung des Marktes für die Gemeinde Hardheim.

Die im Rahmen der Umsatzprognose ermittelten Marktanteile lassen sich wie folgt einordnen:

- 
 In **Hardheim** selbst (Zone I) wird ein Marktanteil von rd. 23 % zu erwarten sein. Die weitere Wettbewerbssituation im Vollsortimentsbereich wird bei einer Nachnutzung des Altstandortes Rewe an der Querspange durch einen weiteren Vollsortimenter beschränkt. Darüber hinaus bestehen weitere Kundenverflechtungen an andere Standorte

<sup>24</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>25</sup> Für die rd. 200 m<sup>2</sup> VK für Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) ist von einer mit dem Rewe-Markt vergleichbaren Umsatzherkunft auszugehen.



im Umland. Insofern ist der Marktanteil in Hardheim unter den anzunehmenden Wettbewerbsbedingungen als Maximalwert einzuordnen.

- Zone II** des Einzugsgebietes wird durch die Gemeinde **Höpfingen** ausgebildet. Hier ist zum einen vor Ort mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter ein Angebot im Discountbereich vorhanden. Im Vollsortimentsbereich werden Kunden sowohl den Standort Hardheim wie auch Walldürn frequentieren. Entsprechend ist von einem Marktanteil mit Höpfinger Kunden von rd. 10 % unter Berücksichtigung der sonstigen Angebotsstrukturen in Höpfingen, Hardheim und Walldürn als Maximalwert auszugehen.
- Aus Richtung **Walldürn** (Zone III) ist ausschließlich durch Pendlerbeziehungen mit allenfalls sehr geringen Kundenbeziehungen zu rechnen, da in Walldürn selbst ein umfassendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden ist.
- Darüber hinaus ist mit Streuumsätzen durch die Lage an der B 27 und durch Kunden von außerhalb (insb. Kulsheim, Königheim, Ahorn) zu rechnen. Diese Effekte werden über Streuumsätze abgebildet. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird jedoch nicht erschlossen.

Bei dem **Szenario einer nicht erfolgenden Nachnutzung der Rewe-Altfläche** am Standort Querspange würde der Lebensmittelvollsortimenter Rewe am Standort Erfapark höhere Umsätze generieren, da ein wesentlicher vergleichbarer Wettbewerber fehlen würde. Aber nicht nur Rewe, sondern auch alle anderen Lebensmittelmärkte in Hardheim wie auch im Umland würden höhere Umsatzleistungen bzw. niedrigere Umsatzverluste infolge der günstigeren Wettbewerbssituation zu erwarten haben. Auf die räumliche Zusammensetzung der Kunden (= Umsatzherkunft) hätte dies jedoch nur geringe Auswirkungen. In der Tendenz würde der Anteil an Kunden aus dem GVV Hardheim-Walldürn ansteigen.

### 3.2 Umsatzprognose Drogeriemarkt

Für den **Drogeriemarkt** mit angenommenen 800 m<sup>2</sup> VK wird von folgender Umsatzleistung ausgegangen:<sup>26</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose für einen Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> VK**

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hardheim)	3,1	40 – 45	1,4	0,5 – 0,6	1,9 – 2,0	57 – 58
Zone II (Höpfingen)	1,4	30	0,4 – 0,5	0,1 – 0,2	0,6	17 – 18
Zone III (Walldürn)	5,4	2	0,1	<<0,1	0,1	4
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>9,9</b>	<b>18 – 19</b>	<b>1,9 – 2,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,5 – 2,6</b>	<b>75</b>
Streuumsätze			0,5 – 0,6	0,3	0,8 – 0,9	25
<b>Insgesamt</b>			<b>2,4</b>	<b>1,0</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt Drogeriemärkten rund 30 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Drogeriebereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

<sup>26</sup> Für die Nutzung Apotheke (200 m<sup>2</sup> VK) wird auf eine Berechnung zur Einhaltung des Kongruenzgebotes verzichtet. Es ist von einer mit dem Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt als Magnetbetriebe vergleichbaren Kundenzusammensetzung auszugehen.

Somit lässt sich für einen Drogeriemarkt mit ca. **800 m<sup>2</sup> VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,4 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf Drogeriewaren ca. 2,4 Mio. € und ca. 1,0 Mio. € auf den Bereich der Randsortimente. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.100 € / m<sup>2</sup> VK wird eine für einen Drogeriemarkt im ländlichen Raum mit hoher Wettbewerbsdichte im Lebensmittelbereich durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Es stammen rd. 75 % der Umsätze aus dem Verflechtungsbereich des GVV Hardheim-Walldürn.

### 3.3 Umsatzprognose zentrenrelevante Sortimente

Für **den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente** gemäß Interkommunalem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn werden im Bebauungsplan max. 2.000 m<sup>2</sup> als Maximalfläche festgelegt. Für die Bewertung des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes wird im Folgenden die Realisierung eines Sonderpostenmarktes mit 1.000 m<sup>2</sup> VK<sup>27</sup>, eines Bekleidungsfachmarktes mit 700 m<sup>2</sup> VK, eines Optikers (bereits im Bestand vorhanden) mit 100 m<sup>2</sup> VK und weiterer Kleinflächen mit jeweils unter 100 m<sup>2</sup> VK (insg. 200 m<sup>2</sup> VK) angenommen. Für die Kleinflächen und den Optiker wird auf eine Detailanalyse des Kongruenzgebotes verzichtet. Hier ist schon allein aufgrund der Größe der einzelnen Nutzungen eine Verletzung des Kongruenzgebotes auszuschließen. Für die beiden anderen Nutzungen wird die Umsatzleistung und -herkunft auf Basis des Marktanteilkonzeptes bestimmt.

**Tabelle 4: Umsatzprognose Sonderpostenmarkt (max. 1.000 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft EH in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Sonderposten in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hardheim)	45,0	2	0,9 – 1,0	66
Zone II (Höpfingen)	20,1	1	0,2	14 – 15
Zone III (Walldürn)	74,1	<<<1	< 0,1	5
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>45,0</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>	<b>85 – 86</b>
Streuumsätze			0,2	14 – 15
<b>Insgesamt</b>			<b>1,4</b>	<b>100</b>

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

Ein Sonderpostenmarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> VK würde eine Umsatzleistung von rd. 1,4 Mio. € generieren. Dies entspricht einer Flächenleistung von 1.400 € / m<sup>2</sup> VK. Es werden hierbei rd. 85 – 86 % der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn erzielt.

<sup>27</sup> Bei der Dimensionierung der Sortimente im zentrenrelevanten Bereich wird – wie im B-Plan festgesetzt – von Flächen unter 800 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Tabelle 5: Umsatzprognose Bekleidungsfachmarkt (max. 700 m<sup>2</sup> VK)

Zonen	Kaufkraft Bekleidung in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Bekleidung in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hardheim)	5,1	15	0,8	70
Zone II (Höpfingen)	2,3	7 – 8	0,2	15 – 16
Zone III (Walldürn)	8,5	<<1	<<<0,1	< 1
<b>Einzugsgebiet</b>	15,9	6	0,9 – 1,0	<b>86</b>
Streuumsätze			0,1 – 0,2	14
<b>Insgesamt</b>			<b>1,1</b>	<b>100</b>

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

Ein Bekleidungsfachmarkt würde auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 1,1 Mio. € generieren (Flächenleistung: 1.600 € / m<sup>2</sup> VK). Im Wesentlichen wird damit der bislang am Standort KiK (Schließung angekündigt)<sup>28</sup> generierte Umsatz wieder im Ortskern gebunden. Es ist hier von einem Umsatzanteil von rd. 86 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn auszugehen.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche 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.

<sup>28</sup> Der Standort wird perspektivisch durch den bislang im Erfapark vorhandenen Sonderpreis-Baumarkt belegt werden.

Für das Unterzentrum Hardheim umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich grundsätzlich das Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn (= Verflechtungsbereich des gemeinsamen Unterzentrums Hardheim-Walldürn).

## 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 Gesamtstandortes umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpfigen, welche dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hardheim zugeordnet ist. Auch aus Walldürn ist mit sehr geringen Kundenverflechtungen zu rechnen. Daneben ist durch die Standortlage an der B 27 sowie durch die vorhandenen Einkaufsverflechtungen in Richtung Kilsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
- Auf Basis einer Prognose der Umsatzleistungen des Vorhabens lässt sich festhalten, dass für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter von einem Umsatzanteil von 87 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn auszugehen ist. Der vorgesehene Drogeriemarkt wird mit rd. 75 % des Umsatzes ebenfalls einen Großteil der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn generieren. Hier ist aufgrund der deutlich geringeren Wettbewerbssituation im Umland (insbesondere Richtung Norden, Osten und Süden) von höheren Kundenzuführeffekten von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen.
- Für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente wurde ein typisches Nutzungskonzept angenommen. Dabei würde ein Sonderpostenmarkt rd. 85 – 86 % der Umsätze und ein Bekleidungsfachmarkt rd. 85 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn erzielen. Für die kleinflächigen Nutzungen (Apotheke, Optiker, sonstige Anbieter) ist aufgrund der beschränkten Strahlkraft keine über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bedeutung anzunehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Kundenherkunft der ergänzenden kleinflächigen Betriebe im zentrenrelevanten Sortimentsbereich i. W. der Verteilung der Kunden der Magnetbetrieben bzw. des Gesamtstandortes entspricht. Insofern ist für diese Gruppe ebenfalls eine Einhaltung des Kongruenzgebotes festzustellen.
- Im Falle einer nicht eintretenden Wiederbelegung der Altfläche von Rewe durch einen Lebensmittelvollsortimenter ist davon auszugehen, dass sich bei diesem Szenario „freiwerdenden“ Umsätze positiv auf die Umsatzleistung des Rewe-Neubaus, aber auch auf die Umsatzleistung der sonstigen Anbieter in Hardheim und der Region auswirken würden. Die Folge wären höhere Umsätze bei den sonstigen Wettbewerbern respektive geringere Umsatzumverteilungseffekte in der Region. Bei einer Bewertung des Kongruenzgebotes wären keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Kundenzusammensetzung an den einzelnen Standorten zu erwarten. Insofern würde das Kongruenzgebot auch bei diesem Szenario eingehalten.
- Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) wird sowohl bei den einzelnen Nutzungen wie auch bei einer Gesamtbetrachtung nicht unterschritten.

**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. Hierfür ist zunächst die Wettbewerbssituation in Hardheim und im Umland darzustellen und zu bewerten. Dabei sind auch die Planungen im GVV Hardheim-Walldürn darzustellen und eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Planungen im Lebensmittelbereich zu erstellen. Darüber hinaus ist ebenfalls das Einzelvorhaben Erfapark insgesamt separat einzuordnen.

### 1. Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

#### 1.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Hardheim und Planungen

Im Unterzentrum Hardheim sind im Lebensmittelbereich derzeit ca. 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einer Umsatzleistung von ca. 16 – 17 Mio. € im Lebensmittelbereich vorhanden. Dabei ist auf folgende größere Lebensmittelmärkte hinzuweisen:





- / **Rewe**, Supermarkt, Wertheimer Straße, ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK, Markt zur Sicherung der Nahversorgung für die nördlichen Hardheimer Wohngebiete, am nördlichen Ortsausgang in Richtung Kilsheim im Standortverbund mit KiK und dem Raiffeisenmarkt gelegen, Bäckerei im Vorkassenbereich, sehr gut frequentierter Supermarkt mit ausreichendem Stellplatzangebot. Markt soll in den Ortskern neben den Erfapark verlagert werden. Der Altstandort soll ggf. weiter durch einen Anbieter im Lebensmittelbereich mit unveränderter Verkaufsfläche betrieben werden.<sup>29</sup>
- / **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Würzburger Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK, Lebensmitteldiscounter mit ausreichendem Stellplatzangebot, im Standortverbund mit Markgrafen-Getränkemarkt und einer Metzgerei, in verkehrsexponierter Standortlage, gut frequentierter Lebensmittelmarkt. Markt soll am Standort auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Bestandsstandort erweitert werden.
- / **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Ignaz-Schwinn-Straße, ca. 880 m<sup>2</sup> VK, dezentral gelegener Lebensmitteldiscounter, der auf das „Eirich-Areal“ an den zentralen Versorgungsbereich von Hardheim verlagert und in diesem Zuge modern und zeitgemäß auf 1.200 m<sup>2</sup> VK erweitert werden soll. Am Altstandort wird kein weiterer Lebensmittelmarkt entstehen. Dies ist mietvertraglich ausgeschlossen. Der Standort soll voraussichtlich außerhalb des Einzelhandels durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt werden.

<sup>29</sup> Am Standort wurde zwischenzeitlich unter Einbeziehung der sonstigen Flächen im Umfeld eine Veränderungssperre beschlossen, um einen Bebauungsplan aufzustellen und so die derzeit nicht durch einen Bebauungsplan belegten Flächen gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hardheim zu steuern. Unabhängig von der Veränderungssperre hat Rewe die mietvertragliche Möglichkeit eine weitere Verlängerungsoption zu ziehen. Damit wäre der Standort mindestens bis 2029 nicht durch einen anderen Lebensmittelmarkt belegbar.

Neben den o. g. größeren Anbietern im Lebensmittelbereich ist des Weiteren auf das kleine Lebensmittelgeschäft „Um’s Eck“-Seitz im Ortsteil Gerichtstetten hinzuweisen, welches in eine Bäckerei integriert ist und ein kleines Lebensmittelangebot vorhält. Darüber hinaus sind in Hardheim einen **Getränkemarkt** (Markgrafen-Getränkemarkt im Standortverbund mit Norma sowie ein Raiffeisenmarkt mit einem kleinen Getränkeangebot vorhanden. Im Ortsteil Gerichtstetten ist des Weiteren mit dem Anbieter Getränke Linsler ebenfalls ein Angebot vorhanden. Weiterhin sichern mehrere Bäckereien und eine Metzgerei eine Versorgung im Bereich Lebensmittelhandwerk.

Im **zentralen Versorgungsbereich** von Hardheim ist derzeit lediglich ein Angebot im Lebensmittelhandwerk vorhanden. So befinden sich ausschließlich drei Bäckereien im Ortskern von Hardheim. Im Einzelnen ist hier auf die Anbieter Bäckerei Gärtnersmühle, Bäckerei Dietz-Thorwart und Bäckerei Weber hinzuweisen. **Insofern sind derzeit kein Lebensmittelmarkt und auch kein Getränkemarkt im zentralen Versorgungsbereich vorhanden.**

Als **Planungen** sind in Hardheim derzeit folgende Vorhaben in der Diskussion:

- 
 Zum einen ist die Verlagerung von Aldi vom Standort Ignaz-Schwinn-Straße mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 880 m<sup>2</sup> auf das sog. „Eirich-Areal“ mit einer Verkaufsfläche von dann 1.200 m<sup>2</sup> geplant. Der Altstandort wird nach Angaben der Gemeinde Hardheim durch einen Gewerbebetrieb wiederbelegt. Eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt ist zudem mietvertraglich ausgeschlossen.
- 
 Des Weiteren ist eine Erweiterung des bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters am Standort Würzburger Straße von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf dann 1.200 m<sup>2</sup> VK am bestehenden Standort vorgesehen.
- 
 Darüber hinaus soll der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter vom derzeitigen Standort an der Querspange an den Standort Erfapark verlagert werden. Die Verkaufsfläche soll dabei 1.800 m<sup>2</sup> VK betragen. Im Bereich des Erfaparks ist eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen (Planung).
- 
 Am Altstandort Rewe in der Querspange ist durch die bestehende Baugenehmigung die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VK möglich. Entsprechend wird in der vorliegenden Untersuchung dieser Umstand berücksichtigt. Ggf. kann der Standort jedoch auch durch die Gemeinde als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus oder anderweitig genutzt werden. In diesem Fall werden die genehmigten Flächen entfallen. Durch die kürzlich verabschiedete Veränderungssperre und die mietvertraglichen Möglichkeiten der Fa. Rewe sind Weiterentwicklungen über den genehmigten Bestand hinaus aktuell nicht möglich.

## 1.2 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Höpfingen

Als wichtiger Anbieter ist seit 2021 auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Café mit rd. 100 m<sup>2</sup>), der die Nahversorgung sichert, hinzuweisen. Insgesamt beläuft sich die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich inkl. Netto auf rd. 4,0 Mio. €.

Die Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel wird durch zwei Bäckereien (Gärtnersmühle, Backshop Kiliansbäck im Netto) und zwei Getränkemärkte (Greulich, Waltenberger) dargestellt. In Waldstetten wurde 2021 ein Café mit Backwarenangebot eröffnet. Ergänzt wird das Angebot durch der Verkaufsautomat des Hofladens Brenneis und das Café im Seniorenzentrum.

### 1.3 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Walldürn und Planungen

In Walldürn sind folgende strukturprägende Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel vorzufinden:

- / **Rewe**, Supermarkt, Otto-Hahn-Straße, 1.850 m<sup>2</sup> VK, dezentrale Standortlage in der Fachmarkttagglomeration Otto-Hahn-Straße mit weiteren Anbietern im Lebensmittelbereich sowie aus anderen Sortimentsbereichen (z. B. dm-Drogeriemarkt, KiK, K+K Schuhe), insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber mit integriertem Getränkemarkt. Der Anbieter hat kürzlich modernisiert und seine Verkaufsfläche erweitert. Dies geschah innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- / **EDEKA**, Lebensmittelvollsortimenter, Buchener Straße, ca. 1.020 m<sup>2</sup> VK, langjährig am Standort ansässig, modernisierungsbedürftiger Anbieter sowohl hinsichtlich Verkaufsfläche als auch Marktauftritt (zur Verlagerung vorgesehener Markt). Der Anbieter plant eine Verlagerung auf das Areal südwestlich wohnfitz und einen Neubau mit 1.700 m<sup>2</sup> VK. Am Altstandort wird durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt, dass dort kein weitere Nutzung im Lebensmitteleinzelhandel möglich sein wird.
- / **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Otto-Hahn-Straße, ca. 1.060 m<sup>2</sup> VK, Lage im Standortverbund mit Rewe und Lidl sowie weiteren Fachmärkten, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber, kürzlich erweitert und modernisiert. Auf dem Grundstück soll ein Backshop mit Café innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächenfestsetzungen des B-Plans realisiert werden.
- / **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Buchener Straße, ca. 950 m<sup>2</sup> VK, Lage nördlich der Standorttagglomeration Otto-Hahn-Straße, moderner Wettbewerber.
- / **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Otto-Hahn-Straße, ca. 1.280 m<sup>2</sup> VK, Lage im Standortverbund mit Rewe und Aldi sowie weiteren Fachmärkten, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.
- / **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK, Standortlage im südlichen Kernstadtbereich, in der Nähe weitere Lebensmittelhandwerksbetriebe (z. B. Metzgerei Müller), Anbieter zur Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere, Norma möchte langfristig seinen Standort innerhalb der Kernstadt verlagern. Konkrete Planungen sind allerdings noch nicht bekannt (z. B. Nutzung einer bereitstehenden Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie oder Verlagerung an einen anderen Standort). Der aktuelle Standort ist hinsichtlich Flächenzuschnitt, Parkierung und Immobilie nicht mehr zeitgemäß und auch nach einer möglichen Umsiedlung nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel vermietbar. Hier ist perspektivisch von einer Nutzung als Wohnstandort auszugehen.

Neben diesen strukturprägenden Anbietern sind darüber hinaus in Walldürn weitere Anbieter vorzufinden. Die Umsatzleistung der Betriebe in Walldürn beläuft sich auf insgesamt ca. 35 – 36 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Als Planungen sind in Walldürn folgende Vorhaben darzustellen:

- / Bereits langjährig möchte Edeka seinen Standort von der Buchener Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ verlagern. In diesem Zug soll die Verkaufsfläche erweitert werden.

Dort soll ein Edeka-Markt mit 1.700 m<sup>2</sup> VK, davon 1.200 m<sup>2</sup> VK für Lebensmittel und 500 m<sup>2</sup> VK für Getränke entstehen. Am Altstandort von EDEKA erklärt sich die Eigentümerin / Inhaberin der Baugenehmigung dazu bereit, dauerhaft auf die Baugenehmigung zur Einzelhandelsnutzungen zu verzichten und dies auch im Grundbuch dinglich sichern lassen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan „Buchener Straße“ angepasst und eine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am bisherigen Standort des EDEKA-Marktes ausgeschlossen. Insofern wird durch die o.a. Maßnahmen sichergestellt, dass am Altstandort kein Lebensmittelmarkt mehr entstehen kann.

- / Darüber hinaus plant Norma mittel- bis langfristig seinen Standort innerhalb von Walldürn zu verlagern. Als Standorte stehen hierbei insbesondere Standorte im engeren Kernstadtbereich im Fokus. Mit einer solchen Verlagerung einher geht i. d. R. auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Der Altstandort würde voraussichtlich durch Wohnen genutzt werden. Eine Nachnutzung als Lebensmitteleinzelhandelsstandort ist hinsichtlich der Rahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation ausgeschlossen.

Als Besonderheit im Fall des GVV Hardheim-Walldürn bleibt festzuhalten, dass hier im Unterschied zu anderen Standorten **alle** denkbaren Optimierungs- und Modernisierungsvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel zeitgleich diskutiert werden. An anderen Standorten kommen die Projekte i. d. R. nacheinander in die Entwicklung, so dass hier auf Basis von Einzelfallentscheidungen bewertet wird. Faktisch wird das gesamte Kaufkraftvolumen im GVV Hardheim-Walldürn bei einer Realisierung der Vorhaben neu verteilt.

#### 1.4 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes ist insbesondere auf die Wettbewerbsstrukturen insb. in Richtung Norden, Osten und Süden hinzuweisen:

- / Nördlich von Hardheim folgt der Standort **Külshheim**. Dort ist mit einem modernen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und einem Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. ergänzendem Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelhandwerk ein Wettbewerbsstandort vorhanden. Weiter in Richtung Norden ist auf das Mittelzentrum **Wertheim** und hier auf den Standort Reinhardshof hinzuweisen. Dort ist neben Rewe ein weiterer Aldi-Standort vorhanden. In Richtung Nordwesten sind die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte im Raum Bürgstadt / Miltenberg zu finden. Aufgrund der Planungen in Hardheim ist perspektivisch insgesamt von stärkeren Verflechtungen aus dieser Richtung auszugehen.
- / In Richtung Osten folgt in der Gemeinde **Königheim** ein weiterer Versorgungsstandort mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter (Erweiterung des Marktes vorgesehen). Königheim ist bereits in Teilen in Richtung des Mittelzentrums Tauberbischofsheim ausgerichtet. Jedoch bestehen auch in Richtung Hardheim Einkaufsverflechtungen, die sich infolge einer Realisierung der Planungen im Ortskern perspektivisch verstärken werden.
- / In Richtung Süden ist in Ahorn nur ein rudimentäres Angebot (Edeka Langer) vorhanden, so dass auch aus dieser Richtung Einkaufsverflechtungen nach Hardheim bestehen.



## 2. Angebotssituation im Drogeriewarenbereich

Im Drogeriewarenbereich ist im Einzugsgebiet (GVV Hardheim-Walldürn) ausschließlich ein dm-Drogeriemarkt in Walldürn am Standort Otto-Hahn-Straße im dortigen Fachmarktzentrum vorhanden. Daneben ist im Bereich Parfümerie ein kleines Angebot in der Walldürner Altstadt in einem Frisör hinzuweisen. Ansonsten ist kein weiteres Angebot im GVV Hardheim-Walldürn im Drogeriewarenbereich vorzufinden.

Für Einkäufe im Drogeriewarenbereich werden insbesondere aus Richtung Hardheim derzeit zum einen der Drogeriemarkt in Walldürn, aber auch andere Drogeriemarktstandorte im Umland frequentiert. U. a. sind hier der dm-Drogeriemarkt in Buchen (Innenstadt) in Richtung Südwesten, in Richtung Norden der Rossmann-Drogeriemarkt in Bürgstadt, der neue Müller-Drogeriemarkt in Wertheim-Reinhardshof sowie der dm-Drogeriemarkt in Wertheim-Bestenheid und in Richtung Osten die Angebote in Tauberbischofsheim (Müller, dm) sowie in Richtung Südosten der Müller-Drogeriemarkt in Lauda-Königshofen im dortigen Taubercenter (derzeit Modernisierung) von Relevanz.

Neben den Drogeriefachmärkten ist darüber hinaus zu konstatieren, dass derzeit ein Teil der Umsätze im Drogeriewarenbereich ebenfalls im Lebensmitteleinzelhandel gebunden werden.






## 3. Angebotssituation bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

In **Hardheim** ist derzeit im zentrenrelevanten Sortimentsbereiche eine Verkaufsfläche von aktuell 1.750 m<sup>2</sup> vorhanden. In den einzelnen Sortimentsbereichen ist nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche respektive Anbieterdichte vorhanden, die i. W. auf die in den vergangenen Jahren rückläufige Entwicklung im Ortskern infolge des brachliegenden Erfapark-Geländes zurückzuführen ist. Es dominieren in den einzelnen Branchen vereinzelt kleine Fachgeschäfte. Als einziger größerer Anbieter ist auf den KiK-Textilfachmarkt am Standort Ferdinand-Müller-Straße im nördlichen Bereich des Hardheimer Kernstadtgebietes hinzuweisen. Dieser Anbieter hat angekündigt seinen Standort zu schließen. Dort soll der Sonderpreis-Baumarkt einziehen. Inwiefern KiK ggf. am Standort Erfapark eine Neupositionierung anstrebt ist aktuell noch nicht bekannt. Ansonsten sind in Hardheim derzeit eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Schreibwarenläden, zwei Schuhanbieter inkl. ein orthopädischer Schuhmacher, mehrere kleine Elektrofachgeschäfte (jedoch mit Schwerpunkt auf Elektroinstallation), zwei kleinflächige Geschäfte für Haushaltswaren, ein Raumausstatter und zwei Optik- / Uhren- / Schmuckfachgeschäfte vorhanden.

In **Höpfingen** ist im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf drei Anbieter hinzuweisen: auf Leder Kaiser, den Elektroanbieter Kuhn Haushaltstechnik sowie Elektro Schaborak. Weitere Angebotsstrukturen im zentrenrelevanten Bereich sind in Höpfingen nicht vorzufinden.

In **Walldürn** beläuft sich die Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf derzeit 5.360 m<sup>2</sup>. Dabei sind die Fachmarktstrukturen am Standort Otto-Hahn-Straße, aber auch der kleinteilige Einzelhandelsbesatz im Stadtkern von Relevanz:

**/** Im **Drogeriewarenbereich** ist auf das Angebot des dm-Drogeriemarktes und eines Frisörs mit kleinem Parfümerieangebot hinzuweisen. Daneben sind in Walldürn zwei Apotheken und ein Sanitätshaus zu finden.

- 
 Im Bereich **Schreibwaren / Bücher** ist ein Angebot mit dem Bücherladen am alten Rathaus und Schreibwaren Gerig vorzufinden. Im **Bekleidungsbereich** sind im Fachmarktsegment AWG und KiK vorzufinden, daneben befinden sich mehrere kleinere Anbieter (teilweise mit spezieller Ausrichtung) im Walldürner Altstadtbereich.
- 
 Im **Schuhbereich** ist das fachmarktorientierte Angebot auf K+K Schuhe im Fachmarktzentrum sowie Schuh Müller und einen orthopädischen Schuhmacher im Altstadtbereich beschränkt.
- 
 Im **Elektrowarenbereich** sind mehrere kleinflächige Elektroanbieter aus unterschiedlichen Segmenten vorzufinden.
- 
 Das Angebot im Bereich **Haushaltswaren / Heimtextilien** wird durch mehrere kleine und einen Spezialanbieter für Stoffe ausgebildet.
- 
 Im Bereich **Optik / Uhren / Schmuck** sind zwei Anbieter vorzufinden.



Insgesamt ist das Angebot in Walldürn im Vergleich zu Hardheim stärker ausgeprägt und bezieht sich sowohl auf den Fachmarkt- wie auch den Fachgeschäftsbesatz.

**Zusammenfassend** lässt sich jedoch in Bezug auf die Strukturen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich im GVV Hardheim-Walldürn festhalten, dass im GVV nur ein ausschnittsweise Angebot vorliegt und Kunden aus dem GVV in diesen Sortimentsbereichen insbesondere Standorte außerhalb des GVV und hier die umliegenden Mittelzentren Buchen, Mosbach, aber insbesondere auch die benachbarten Oberzentren (Würzburg, Heilbronn) frequentieren. Daneben hat der Onlinehandel in diesen Marktsegmenten in den vergangenen Jahren mangels umfassendem Angebot vor Ort an Bedeutung gewonnen. Insofern könnte die Ergänzung durch Angebote aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Ortskern von Hardheim auch den Effekt erzielen, dass verstärkt Kaufkraft im stationären Einzelhandel vor Ort gebunden wird und so Abflüsse in Richtung des Onlinehandels zumindest teilweise minimiert werden können.

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

##### 4.1 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.“*

#### 4.2 Gesamtbetrachtung aller Vorhaben im Lebensmittelbereich

Die Bewertung der Auswirkungen des Rewe-Vorhabens erfolgt im Rahmen einer Gesamtbetrachtung, in der **alle** derzeit in Rede stehenden Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn berücksichtigt werden. Ergänzend wird eine qualitative Einordnung des Rewe-Vorhabens in Hardheim im Rahmen einer „isolierten Betrachtung“ vorgenommen, um die Auswirkungen des Einzelvorhabens einordnen zu können.

Zur Ermittlung der durch die einzelnen Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. der Veränderungen der Kaufkraftströme 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Grundsätzlich beziehen sich alle skizzierten Vorhaben auf den Lebensmittelbereich, so dass durch die einzelnen Planvorhaben jeweils Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den verschiedenen Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöst werden. Ein reines „Aufsummieren“ möglicher zusätzlicher Umsätze der Planvorhaben bei einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung bzw. ein Aufsummieren der Umsatzumverteilungseffekte ist fachlich nicht begründbar, da jeweils wechselseitige Effekte auftreten. In der Realität wird es vielmehr zu einer Neuverteilung des gesamten Kaufkraftpotenzials zwischen den unterschiedlichen Vorhaben kommen. Damit verbunden ist auch eine Veränderung der Einzelhandelsverflechtungen, ohne dass hierbei die Umsatzleistungen an den neuen Standorten jeweils stark ansteigen werden.

Hierbei wurde im Rahmen der Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn 2022 wie folgt vorgegangen:

- /// Darstellung der Umsatzleistung der bestehenden Betriebe im GVV (strukturprägende Betriebe und sonstige Anbieter im Lebensmittelbereich)
- /// Ermittlung der Umsatzleistung der Betriebe unter Berücksichtigung der Planungen
- /// Ermittlung der Umsatzverschiebungen sowohl innerhalb des GVV als auch in regionaler Hinsicht
- /// Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für den GVV als auch in regionaler Hinsicht.

Im Folgenden werden die für die Einordnung des konkreten Vorhabens Rewe in Hardheim relevanten Werte und Aussagen hier wiedergegeben. Die vollständigen Ausführungen sind im Interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn 2022 zu finden.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung soll nun untersucht werden, welche Umsatzumverteilungseffekte bei einer zeitgleichen Realisierung aller Planvorhaben anhand einer Modellrechnung zu erwarten wären. Ausgangspunkt dieser Betrachtung sind jeweils die aktuellen Bestandsumsätze im Lebensmittelbereich. Hier erzielt Rewe an seinem aktuellen Standort mit 1.200 m<sup>2</sup> VK als aktuell einziger Lebensmittelvollsortimenter in Hardheim einen Gesamtumsatz von 6,1 Mio. €, davon rd. 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ist damit als leistungsfähig einzuordnen.

Unter Anwendung des Prognosemodells ergibt sich bei einer Realisierung aller Planungen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwohnerentwicklung an den einzelnen Standorten für Rewe an seinem neuen Standort einen Umsatz von rd. 6,8 Mio. €, davon rd. 5,8 Mio. € im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel IV., 3.). Bedingt durch die attraktivere Standortlage, den modernen Marktauftritt und die zu erwartenden positiven Verbundeffekte mit dem Projekt Erfapark ist damit unter Berücksichtigung der Planungen und insbesondere der Belegung des Altstandortes Rewe durch einen direkten Wettbewerber im Vollsortimentsbereich eine Steigerung der Umsatzleistung um rd. 0,7 Mio. €, davon rd. 0,6 Mio. € im Lebensmittelbereich, auszugehen.<sup>30</sup>

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern die Planungen im GVV Hardheim-Walldürn städtebauliche Rückwirkungen gegenüber den bestehenden Anbietern sowohl innerhalb als auch außerhalb des GVV auslösen werden. Infolge der Realisierung aller Planungen wird es demnach zu einer Steigerung der Umsatzleistung sowohl in der Gemeinde Hardheim wie auch der Stadt Walldürn kommen. Im Folgenden ist nun eine Einordnung der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte innerhalb und außerhalb des GVV vorzunehmen.

In einem ersten Schritt sind die Umsatzleistungen der Planungen in Hardheim bzw. Walldürn den bislang an den jeweiligen Bestandsstandorten gebundenen Umsätzen gegenüberzustellen. Dieser Umsatz ist als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den anderen Wettbewerbsstrukturen im GVV und außerhalb zu bewerten, da diese Umsätze bereits durch die bestehenden Standorte und die bestehenden Kundenverflechtungen an den jeweiligen Standorten gebunden sind und an die neuen Standorte „mitgenommen“ werden. Folgende Werte lassen sich demnach zunächst festhalten:

---

<sup>30</sup> Diese Steigerung der Umsatzleistung fällt nur moderat aus, da insbesondere im Vollsortimentsbereich bei einer erneuten Belegung der Altfläche Rewe an der Querspange durch einen Lebensmittelmarkt mit erheblichen Kannibalisierungseffekten zwischen diesen Standorten gerechnet werden muss. Diese werden beim Prognosemodell berücksichtigt.

**Tabelle 6: Ermittlung umsatzumverteilungsrelevanter Umsätze im Untersuchungsraum (Gesamtbetrachtung)**

	Food	Nonfood	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
Planungen in Hardheim und Walldürn	26,8 – 26,9	5,0	<b>31,8 – 31,9</b>
Gebundener Umsatz in Hardheim und Walldürn durch die Bestandsstandorte	18,2 – 18,3	3,5 – 3,6	<b>21,8</b>
<b>Umsatzumverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum</b>	<b>8,6</b>	<b>1,4 – 1,5</b>	<b>10,0 – 10,1</b>

GMA-Berechnungen 2022

Die perspektivische Umsatzleistung der in Rede stehenden Planungen in Hardheim und Walldürn beläuft sich insgesamt auf **31,8 – 31,9 Mio. €**. Davon entfallen rd. 26,8 – 26,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 5,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Demgegenüber stehen rd. 21,8 Mio. € (davon 18,2 – 18,3 Mio. € im Lebensmittel- und 3,5 – 3,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich), welche bereits heute an den bestehenden Standorten der Lebensmittelmärkte in Walldürn gebunden sind. Demnach ist von umsatzumverteilungsrelevanten Umsätzen im Untersuchungsraum in einer Größenordnung von rd. 10,0 – 10,1 Mio. € (davon rd. 8,6 Mio. € im Lebensmittel- und rd. 1,4 – 1,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich) auszugehen.

In einem nächsten Schritt wurden die Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum im Detail bestimmt:

**Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (Food-Umsätze) bei Realisierung aller Vorhaben**

	Umsatzumverteilung abs.	Umsatz Bestand Food in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
sonstige Anbieter in Hardheim	0,2 – 0,3	3,2	7 – 8
Netto und sonstige Anbieter in Höpfingen	0,2	4,0	5
sonstige Hauptwettbewerber und sonstige Anbieter in Walldürn	1,9	30,8	6
Külsheim	0,8	14,4	5 – 6
Tauberbischofsheim	1,0	52,1	2
Wertheim (nur Wettbewerber im westlichen Teil von Wertheim (insb. Reinhardshof))	0,1 – 0,2	14,4	1
Königheim	0,2 – 0,3	4,0	6
Boxberg	0,3	18,0	1 – 2
Ahorn	< 0,1	1,6	2 – 3
Miltenberg / Bürgstadt	0,3	39,8	1
Amorbach	0,6	12,6	4 – 5
Buchen	2,4	58,5	4
sonst Standorte	0,4	k.A.	n. n.
<b>Umsatzumverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum</b>	<b>8,6</b>	---	---

GMA-Berechnungen 2022

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind hierbei wie folgt städtebaulich einzuordnen (vgl. Tabelle 7):

- /// In **Hardheim** hätten die sonstigen Anbieter (vorwiegend Lebensmittelhandwerk, Getränkeanbieter)<sup>31</sup> Umsatzverluste in einer Größenordnung von rd. 7 – 8 % zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass perspektivisch die zu erwartenden Frequenzzugewinne insbesondere im Ortskern diese Umsatzverluste in Teilen wieder wettmachen würden. Insgesamt sind die Effekte in Hardheim gegenüber sonstigen Anbietern als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Durch die Planungen in Hardheim wird insb. die Ortsmitte stark aufgewertet, wovon auch die anderen Anbieter profitieren werden. Negative städtebauliche Effekte i.S. einer Schädigung der Nahversorgung oder des Ortskerns sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgung langfristig modern aufgestellt und der Ortskern attraktiviert.
- /// In der Gemeinde **Höpfingen** hätte insbesondere der Hauptwettbewerber Netto mit etwas niedrigeren Umsatzleistungen zu rechnen. Diese Umsatzverluste belaufen sich auf rd. 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. €. Positiv für Netto ist hervorzuheben, dass die Attraktivität für Höpfinger Kunden durch die Verlagerung von Aldi in den Ortskern zunehmen wird. Diese Effekte können längerfristig aktuell zu erwartende Umsatzverluste kompensieren. Insofern sind die Effekte ggü. Anbietern in Höpfingen als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Die sonstigen Spezialanbieter in Höpfingen (Getränkeanbieter, Bäckerei, Verkaufscontainer und Cafés) hätten hingegen allenfalls geringe Umsatzverluste (< 3%) zu erwarten. Insgesamt werden ggü. der Gemeinde Höpfingen keine städtebaulichen Effekte i.S. des Beeinträchtigungsverbots ausgelöst. Die Nahversorgung der Gemeinde ist auch weiterhin tragfähig und zukunftsfähig aufgestellt.
- /// In **Walldürn** wird es ggü. den sonstigen Hauptwettbewerbern (Rewe, Lidl, Aldi, Netto) und ggü. den sonstigen Spezialanbietern zu Umsatzverlusten kommen. Diese Umsatzverluste belaufen sich im Lebensmittelbereich auf rd. 1,9 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote in einer Größenordnung von 6 % entspricht. Die gegenüber den Anbietern in Walldürn ausgelösten Effekte sind als sowohl für die Hauptwettbewerber, wie auch die sonstigen Spezialanbieter (Lebensmittel-, Getränkemarkte, Bäcker / Metzger) als wettbewerbliche Effekte einzuordnen, die zu keinen städtebaulichen Effekten i.S. des Beeinträchtigungsverbots führen werden. Ergänzend hat die zuvor durchgeführte Analyse der Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte nach Realisierung aller Vorhaben gezeigt, dass die Umsatzleistungen an den Einzelstandorten für einen jeweils nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb der Standorte ausreichen. Marktaustritte sind in Walldürn nicht zu erwarten.

<sup>31</sup> In Hardheim sind keine weiteren Hauptwettbewerber vorhanden. Alle in Hardheim in Rede stehenden Planungen betreffen die bereits heute dort ansässigen bzw. – wie im Fall der möglichen Nachbelegung des Rewe-Altstandortes an der Querspange – neue Anbieter. Entsprechend können in Hardheim gegenüber weiteren Hauptwettbewerbern keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden.

- Sollte die perspektivisch ggf. zu erwartende Verlagerung von Norma durch eine Belegung einer derzeit durch einen anderen Anbieter belegten Fläche erfolgen, sind die Umsatzverluste hierbei zu relativieren. Gleiches gilt selbstverständlich auch, sofern der Altstandort von Rewe in Hardheim nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden würde. Bei diesem Szenario würden sich sowohl für den GVV als auch für Standorte außerhalb deutlich niedrigere Umsatzumverteilungseffekte zeigen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass es infolge der Realisierung aller Planungen innerhalb des GVV-Gebietes zu Umsatzumverteilungseffekten sowohl gegenüber den Hauptwettbewerbern als auch gegenüber den sonstigen Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel kommen wird. Bei einer Gesamtbetrachtung bleibt jedoch festzuhalten, dass durch die Neuorganisation der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Hardheim mit einer klaren Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen und den damit zusammenhängenden Frequenzzugewinnen perspektivisch positive Effekte ausgelöst werden. Auch in der Stadt Walldürn werden die Nahversorgungsstrukturen modernisiert, ohne dabei bestehende Versorgungsstrukturen zu gefährden. Insgesamt sind somit die durch die Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Städtebauliche Rückwirkungen innerhalb des GVV sind nicht zu sehen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird in Bezug auf den GVV Hardheim-Walldürn eingehalten.**

Infolge der Attraktivitätssteigerung der Handelsstandorte Hardheim und Walldürn und der bereits erfolgten Angebotsergänzung in Höpfigen ist eine Veränderung der Kaufkraftströme sowohl innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn als auch der Kundenverflechtungen mit den umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten:

- So ist im Fall von Hardheim davon auszugehen, dass die Kaufkraftzuflüsse aus Richtung Norden (Külsheim), Osten (Königheim), Süden (Ahorn) und Nordwesten (Eichenbühl) infolge der Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes Hardheim deutlich ansteigen werden.
- Im Fall der Veränderungen in Walldürn in Kombination mit den Veränderungen in Hardheim ist gleiches für eine steigende Bedeutung des Handelsstandortes Walldürn für den Raum Amorbach bzw. die nördlichen Stadtteile von Walldürn (Rippberg) anzunehmen. Gleichzeitig werden sich die Einkaufsverflechtungen in Richtung des Mittelzentrums Buchen im Lebensmitteleinzelhandel abschwächen. Dies betrifft im Wesentlichen den äußerst starken Einzelhandelsstandort auf dem Schifferdecker-Areal mit Kaufland sowie die anderen Anbieter in Buchen (E-Center, Aldi, Lidl, Penny, Netto).
- Insofern wird auch im Umland des GVV mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von insgesamt 6,2 – 6,3 Mio. € im Lebensmittelbereich zu rechnen sein, die sich auf unterschiedlichste Standorte und Wettbewerber verteilen werden.

Im Folgenden werden die durch die Planungen in Hardheim und Walldürn ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte städtebaulich eingeordnet (vgl. Tabelle 7):

- Für Kunden aus **Külsheim** ist Hardheim teilweise bereits heute ein beliebter Einzelhandelsstandort. Durch Arbeitsverflechtungen und den eher geringen Einzelhandelsbesatz in Külsheim selbst ist bei der Realisierung attraktiver Angebote in Hardheim, bestehend aus einem umfassenden Angebot im Lebensmittelbereich, der zu erwartenden Realisierung eines Drogeriemarktes sowie einem ergänzenden Angebot damit zu rechnen, dass

sowohl in Kilsheim selbst als auch durch Verlagerung von Kundenströmen an Standorte außerhalb von Kilsheim Umsatzumverteilungseffekte wirksam werden. So ist in Kilsheim selbst von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 5 – 6 % auszugehen. Diese betreffen im Wesentlichen den dortigen modernen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter sowie den Netto-Lebensmitteldiscounter. Der Standort Kilsheim ist insgesamt jedoch im Lebensmitteleinzelhandel stabil aufgestellt, so dass die Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind. Städtebauliche Effekte i.S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder des Ortskerns sind nicht zu erwarten.

- Infolge einer rückläufigen Einkaufsorientierung vom Kilsheimer Kunden hätte ebenfalls der für den Standort Kilsheim relevante Lebensmittelmarktstandort in **Wertheim** (hier insbesondere Wettbewerber im westlichen Teil von Wertheim und hier im Reinhardshof) mit geringen Umsatzverlusten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Diese geringen Umsatzverluste sind angesichts der im Mittelzentrum Wertheim selbst bestehenden Potenziale als sehr gering einzuordnen und werden keine schädlichen Effekte auf die Nahversorgung nach sich ziehen. Auswirkungen auf zentrale Lagen (=Innenstadt Wertheim) sind auszuschließen.
- Östlich von Hardheim befindet sich die Gemeinde **Königheim**. Dort ist das Angebot durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter und ein ergänzendes Angebot im Lebensmittelhandwerk ausgebildet. Königheimer Kunden orientieren sich zum einen bereits heute in Richtung Hardheim, aber insbesondere in Richtung des Mittelzentrums Tauberbischofsheim. Infolge der Realisierung des attraktiven Angebotes in Hardheim werden sich am Standort Königheim und hier insbesondere gegenüber dem Netto-Lebensmitteldiscounter Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 6 % ergeben. Im Fall des Netto-Lebensmitteldiscounters ist eine Erweiterung und Modernisierung geplant, so dass der Standort langfristig durch diese Modernisierung gesichert wird. Auch reichen die Kaufkraftpotenziale vor Ort für einen langfristig tragfähigen wirtschaftlichen Betrieb des einzigen Lebensmittelmarkt-Standortes aus. In Königheim selbst sind keine städtebaulichen Rückwirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.
- Durch die Umorientierung von Kunden aus Königheim und auch Kilsheim in Richtung des Standortes Hardheim wird auch das weiter östlich gelegene Mittelzentrum **Tauberbischofsheim** mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 1,0 Mio. € zu rechnen haben. Diese Effekte resultieren aus einer rückläufigen Kundenorientierung in Richtung Tauberbischofsheim. Dies ist insbesondere deshalb anzunehmen, da wesentliche Lebensmittelmarktstandorte aus Richtung Königheim bzw. Kilsheim auf der aus Richtung dieser beiden Standorte abgewandten Seite gelegen und damit schwer zu erreichen sind als der Standort Hardheim. Die in Tauberbischofsheim zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich demnach auf einem Niveau von rd. 2 % bewegen und keine städtebaulichen Rückwirkungen nach sich ziehen. Sowohl in Bezug zur Nahversorgung wie auch der Tauberbischofsheimer Stadtmitte werden keine städtebaulichen Rückwirkungen ausgelöst.
- In Richtung Osten bzw. Südosten ist insgesamt nur eine äußerst schwach ausgeprägte Angebotssituation festzuhalten. Einzig in **Ahorn-Eubigheim** ist ein kleiner Grundversorger (Edeka Langer) vorhanden. Daher ist dieser Bereich südlich von Hardheim heute auf



unterschiedliche Standorte (z. B. Boxberg, Lauda-Königshofen, Rosenberg, Osterburken und auch Hardheim) ausgerichtet. Infolge der Attraktivitätssteigerung der Angebote in Hardheim werden hier insbesondere gegenüber dem Unterzentrum **Boxberg** Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,3 Mio. € ausgelöst. Diese Effekte entsprechen einer relativen Umsatzumverteilungsquote in einer Größenordnung von 1 – 2 %. Da die Angebote in Boxberg (Edeka, Penny, Netto) leistungsfähig aufgestellt sind, ist hier nicht mit städtebaulichen Rückwirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Gleiches gilt für die gegenüber dem kleinen Lebensmittelmarkt in **Ahorn** und dem begleitenden Angebot in der Gemeinde zu erwartenden Effekte in einer Größenordnung von max. 2 – 3 %. Auch diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.

- /// Nördlich von Hardheim bestehen sowohl aus Richtung der Hardheimer Höhenortsteile als auch des Standortes Eichenbühl Einkaufsverflechtungen in Richtung Hardheim, aber insbesondere in Richtung des Standortes **Bürgstadt bzw. Miltenberg**. Infolge der Attraktivitätssteigerung des Standortes Hardheim wird es zu einer Intensivierung der Einkaufsverflechtungen in Richtung Hardheim kommen. Infolgedessen wird der Standort Bürgstadt / Miltenberg mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen haben. Diese Effekte sind als sehr gering einzuordnen und werden keine städtebaulichen Effekte nach sich ziehen.
- /// Gegenüber dem Standort **Amorbach**, welcher insbesondere aus Richtung des Walldürner Stadtteils Rippberg, aber auch den sonstigen Höhenstadtteilen von Walldürn einen relevanten Einzelhandelsstandort darstellt, werden infolge der geplanten Angebotsveränderungen in Walldürn aufgrund rückläufiger Einkaufsbeziehungen Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 4 – 5 % ausgelöst. Diese Effekte sind ebenfalls als wettbewerbliche Effekte einzuordnen, zumal in Amorbach derzeit ebenfalls die Nahversorgungsstrukturen vollständig modernisiert und neu aufgestellt werden.<sup>32</sup> Städtebauliche Auswirkungen sind ggü. diesem Standort auszuschließen.
- /// Neben den Umsatzverlusten innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn sowie einer Verteilung der Umsatzumverteilungseffekte auf unterschiedliche Standorte in der Region wird der insbesondere bei den Großflächen auch für weite Teile der Kunden aus dem GVV Hardheim-Walldürn relevante Angebotsstandort **Mittelzentrum Buchen** ebenfalls mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. So ist davon auszugehen, dass Kunden aus dem GVV-Gebiet verstärkt durch das deutlich attraktivere und perspektivisch modern aufgestellte Angebot innerhalb des GVV Lebensmittel einkaufen werden und sich so Einkaufsbeziehungen in Richtung des Mittelzentrums Buchen im Lebensmittel Einzelhandel verringern werden. Diese Effekte führen zu Umsatzverlusten in Buchen in einer Größenordnung von rd. 4 % und werden im Wesentlichen den leistungsstarken Wettbewerber Kaufland<sup>33</sup> am Standort „Schifferdecker-Einkaufszentrum“ als dem am nächsten in Richtung des GVV gelegenen Einkaufsstandort betreffen. Die sonstigen Umsatzumverteilungseffekte verteilen sich auf die anderen in Buchen ansässigen Anbieter. An den Einzelstandorten werden die Effekte jedoch nur ein geringes Niveau erreichen.

<sup>32</sup> Quelle: <https://www.lifep.r.de/pressemitteilung/schoofs-immobilien-gmbh-frankfurt/amorbach-schoofs-investiert-in-neues-fachmarktzentrum/boxid/888480>

<sup>33</sup> Modernisierung des Standortes geplant (vgl. RNZ vom 30.07.2022): [https://www.rnz.de/region/neckartal-odenwald\\_artikel,-\\_arid,934603.html](https://www.rnz.de/region/neckartal-odenwald_artikel,-_arid,934603.html)

Dies gilt auch deshalb, da das Mittelzentrum Buchen und insbesondere die dortigen Lebensmittelmarktstandorte grundsätzlich auf die Potenziale im Mittelzentrum selbst, sowie auf ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet zurückgreifen können und eine entsprechende Leistungsfähigkeit an den Einzelstandorten vorliegt. Die durch die Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden demnach nicht zu städtebaulich relevanten Rückwirkungen auf die Nahversorgung führen. Auch ggü. der Buchener Innenstadt werden keine städtebaulichen Rückwirkungen ausgelöst.

**Im Nichtlebensmittelbereich** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen, in einer Einzelbetrachtung jedoch nur eine sehr geringe Größenordnung einnehmen. **Insgesamt wird somit das Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Nichtlebensmittelsortimente eingehalten.**

**Zusammenfassend** lässt sich somit festhalten, dass im Lebensmitteleinzelhandel die durch die unterschiedlichen Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu einer vollständigen Neuorientierung von Kunden innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn, aber auch darüber hinaus führen werden. Insgesamt wird es infolge dieser Kaufkraftverschiebungen zu keinen städtebaulich relevanten Rückwirkungen gegenüber den Standorten innerhalb wie auch außerhalb des GVV kommen wird. **Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die in Rede stehenden Planungen eingehalten.**

#### 4.3 Einordnung des Vorhabens Rewe

Bei einer isolierten Betrachtung des Rewe-Vorhabens betragen die Umsatzumverteilungseffekte infolge des Vorhabens rd. 0,7 Mio. €, davon rd. 0,6 Mio. € im Lebensmittelbereich. Diese Umsatzverluste werden sich weitgehend in Hardheim selbst bemerkbar machen. Hier ist davon auszugehen, dass insbesondere die sonstigen Anbieter im Lebensmittelbereich (möglicher Anbieter am Altstandort Rewe<sup>34</sup>, neuer Aldi-Markt, erweiterter Norma-Markt) Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätten. Diese bewegen sich jedoch bei einer isolierten Betrachtung weitab von kritischen Schwellenwerten. Auch außerhalb von Hardheim wäre nicht mit städtebaulichen Rückwirkungen zu rechnen. Die Gesamtbetrachtung aller Vorhaben hat gezeigt, dass bei diesem Szenario keine hohen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten wären. Insofern ist bei einer isolierten Betrachtung des Rewe-Vorhabens nochmals von deutlich geringeren Auswirkungen auszugehen. Auch im Umland von Hardheim sind bei einer isolierten Betrachtung des Vorhabens keine städtebaulichen Rückwirkungen anzunehmen.

#### Szenario keine Wiederbelegung des Altstandortes Rewe

Sollte der Altstandort von Rewe an der Querspange in Hardheim nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachbelegt werden, würden sich die hieraus resultierenden nicht gebundenen Umsätze insb. auf die sonstigen in Hardheim vorhandenen bzw. zukünftigen Anbieter Rewe (Erfapark), Norma und auch Aldi am neuen Standort verteilen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Umsatzleistung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters am neuen Standort Erfapark bei diesem Szenario ansteigen würde. Gleiches würde für die sonstigen Anbieter in Hardheim gelten. Darüber hinaus würden ebenfalls die sonstigen Wettbewerber außerhalb

<sup>34</sup> bis 2029 faktisch durch Verlängerungsoption Rewe im bestehenden Mietvertrag nicht realisierbar.

von Hardheim deutlich geringere Umsatzverluste zu erwarten haben, so dass sich die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt sowohl im GVV Hardheim-Walldürn wie auch in der Region auf einem deutlich niedrigeren Niveau bewegen würden. Dies gilt insbesondere für die in Richtung Norden, Osten und Süden an Hardheim angrenzenden Städte und Gemeinden.

Bei einer Betrachtung des Szenarios „keine Wiederbelegung des Altstandortes Rewe“ wäre aufgrund der dann zu erwartenden Umverteilung des Umsatzes am Altstandortes von Rewe sowohl im GVV Hardheim-Walldürn wie auch in der Region nochmals mit geringeren Umsatzverlusten zu rechnen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird daher auch bei einer isolierten Betrachtung des Vorhabens Rewe in Hardheim (sowohl beim Szenario Belegung Altstandort Rewe wie auch bei einer fehlenden Belegung des Altstandortes Rewe) eingehalten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich sowohl innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn wie auch im Umfeld von Hardheim auf einem sehr geringen Niveau.**

#### 4.4 Einordnung des Vorhabens Drogeriemarkt

Im Drogeriewarenbereich sind folgende Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten:

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungseffekte Drogeriemarkt**

Standort	Umsatz Bestand in Mio. € (Gesamtumsatz)	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Walldürn	5,2	0,4	7 – 8
Buchen	6,0	0,3	4
Bürgstadt	4,8	0,2	3
Wertheim	9,0	0,3	3
Tauberbischofsheim	8,2	0,3	3 – 4
Lauda-Königshofen	6,2	0,2	2 – 3
sonstige Drogeriemärkte	---	0,2	n.n.
Lebensmittelmärkte	----	0,6	n.n.
sonst. Anbieter	----	1,1	n.n.
<b>Gesamtumsatz Drogeriemarkt</b>	----	<b>3,4</b>	---

n.n.: Umsatzumverteilungseffekte nicht nachweisbar. GMA-Berechnungen 2022

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind wie folgt einzuordnen:

- Am stärksten von den Umsatzumverteilungseffekten in der Region betroffen wäre der dm-Drogeriemarkt am Standort Otto-Hahn-Straße in **Walldürn**. Der Standort ist als leistungsfähig einzuordnen und profitiert durch die umliegenden Anbieter am Fachmarktstandort von Kopplungseffekten. Infolge der Realisierung eines Drogeriemarktes in Hardheim hätte dieser Anbieter mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 7 – 8 % zu rechnen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters ist hier nicht mit einer Schließung zu rechnen. Es werden zwar wirtschaftliche Auswirkungen ausgelöst, ein Marktaustritt des Anbieters ist jedoch auszuschließen. Das Potenzial im Drogeriewarenbereich im GVV Hardheim-Walldürn reicht für zwei Drogeriemärkte in beiden Unterzentren aus.

- /// Im Mittelzentrum **Buchen** werden gegenüber dem dortigen dm-Drogeriemarkt am nördlichen Rand der Innenstadt geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 4 % ausgelöst. Der Anbieter ist der einzige Drogeriemarkt im Mittelzentrum Buchen, erschließt entsprechend ebenfalls ein großes regionales Einzugsgebiet und ist daher auch als leistungsfähig einzuordnen. Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte sind diese als wirtschaftliche Effekte zu klassifizieren. Städtebauliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Buchen sind auszuschließen.
- /// Gegenüber dem Rossmann-Drogeriemarkt in **Bürgstadt** als nächstgelegenen Angebot in Richtung Nordwesten werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 3 % erwartet. Der dortige Rossmann-Drogeriemarkt befindet sich ebenfalls in einer Gewerbegebietslage zusammen mit weiteren leistungsfähigen Anbietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Auch hier sind die Effekte als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.
- /// Weiterhin werden Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem neuen Müller-Drogeriemarkt am Standort **Reinhardshof** sowie dem dm-Standort in **Bestenheid** erwartet. Bedingt durch Kundenumorientierungen aus Richtung Kulsheim und Pendlerverflechtungen wird der dortige Anbieter ebenfalls Rückwirkungen in einer Größenordnung von rd. 3 % zu erwarten haben. Auch hier sind die Effekte als wirtschaftliche Effekte einzuordnen.
- /// Neben den in Richtung Norden und Westen ausgerichteten Drogeriemarktstandorten wird infolge von rückläufigen Kundeneinkaufsbeziehungen ebenfalls die Drogeriemärkte in **Tauberbischofsheim** (Müller, dm) sowie in **Lauda-Königshofen** (Müller) von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 3 – 4 % (Tauberbischofsheim) und 2 – 3 % (Lauda-Königshofen) auszugehen sein. Auch hier bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte weitab von kritischen Schwellenwerten.
- /// Daneben werden sich darüber hinausgehende Umsatzumverteilungseffekte infolge von Streuumsätzen auf sonstige Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich und sonstige Spezialanbieter außerhalb des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels mit teilweise vorhandenem Angebot im Bereich der Randsortimente verteilen. Diese Umsatzumverteilungseffekte werden bei einer Einzelbetrachtung nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen führen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Beeinträchtigungsverbot einhält. An allen relevanten Standorten werden zwar Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, diese sind jedoch als wirtschaftliche Effekte einzuordnen und werden nicht in städtebauliche Rückwirkungen umschlagen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird somit ebenfalls in Bezug auf den Drogeriemarkt eingehalten.**

#### 4.5 Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Wie bereits vorab skizziert, ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans im Bereich des Erfapark-Standortes eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Daneben wird die Fläche zentrenrelevanter Sortimente je Laden auf max. 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch diese Festsetzungen ist ausgeschlossen, dass die gesamte Fläche nur in einem Sortimentsbereich belegt werden wird. Dies ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten am Altstandort Erfapark und dem notwendigen typischen Sortimentsmix bei vergleichbaren Projekten auch seitens des Auftraggebers nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist vielmehr davon auszugehen, dass die max. 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zum einen gar nicht vollständig ausgeschöpft und darüber hinaus auch nicht durch ein Sortiment belegt wird. Die Fläche wird sich vielmehr auf mehrere unterschiedliche Sortimente und Anbieter verteilen.

Zur Abschätzung der Einhaltung des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse ein typischer Nutzungsmix angenommen. Im Wesentlichen ist von der Realisierung eines Sonderpostenmarktes, eines Bekleidungsfachmarktes, eines Optikers (aktuell bereits im Bestand), einer Apotheke (als Teil des Sortimentsbereichs Drogerieinkl. Parfümeriewaren und Apothekerwaren) sowie weiterer ergänzender kleinflächiger Anbieter von jeweils unter 100 m<sup>2</sup> auszugehen. Für diesen Nutzungsmix sollen die Auswirkungen im Folgenden eingeordnet werden:

Im Fall der Realisierung eines **Sonderpostenmarktes** ist, wie für diese Betriebsform typisch, von einer Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente des zentrenrelevanten als auch auf Sortimente des nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichs auszugehen. In den einzelnen Sortimentsgruppen bzw. Einzelsortimenten ist von jeweils geringen Verkaufsflächengrößenordnungen auszugehen. In Kombination mit der typischerweise in Sonderpostenmärkten niedrigen Flächenleistung ist somit je Einzelsortiment ebenfalls von einer niedrigen Umsatzleistung auszugehen.

Darüber hinaus kommt bei dieser Betriebsform hinzu, dass diese in Wettbewerb mit nahezu allen Formen des Einzelhandels treten. So sind hier neben dem klassischen Fachhandel ebenfalls andere Betriebsformen des Einzelhandels wie andere Discounter (teilweise auch Bekleidungsdiscounter wie KiK), Baumärkte, Drogeriemärkte und Lebensmittelmärkte mit ihren Nonfoodflächen als Wettbewerber zu identifizieren.

Insofern werden sich die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte, Betriebsformen und Anbieter im GVV Hardheim-Walldürn und auch außerhalb verteilen und in einer Einzelbetrachtung keine mit Methoden der prognostischen Marktforschung nachweisbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Es ist somit infolge der Realisierung eines Sonderpostenmarktes im Ortskern von Hardheim sowohl in Hardheim selbst wie auch im GVV und auch in regionaler Hinsicht nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.

- Im Bekleidungsbereich wurde die Realisierung eines **Bekleidungsfachmarktes** mit einer typischen Größe von rd. 700 m<sup>2</sup> angenommen. Im Wesentlichen lässt sich hierbei festhalten, dass infolge der bevorstehenden Schließung des KiK-Textildiscounters am Standort Querspange davon auszugehen ist, dass dieser dort gebundene Umsatz perspektivisch wieder im Ortskern gebunden wird. Vor diesem Hintergrund wird es dadurch im Wesentlichen zu einer Verlagerung bereits gebundener Umsätze kommen. Zusätzliche „neue“ Umsätze werden nicht generiert. Insofern sind auch keine messbaren Umsatzumverteilungseffekte infolge der Realisierung eines Bekleidungsfachmarktes im Ortskern zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit auch für die weitere Großfläche „Bekleidungsfachmarkt“ eingehalten.
- Bei dem **Optiker** handelt es sich um einen Anbieter, der bereits jahrzehntelang am Standort Erfapark vorhanden ist. Auch hier sind keine Rückwirkungen zu erwarten. Auch die **Apotheke** war über Jahrzehnte fester Bestandteil des Nutzungsmixes am Standort Erfapark; auch hier ist die Apotheke als typische Nutzung eines Ortskerns zu verstehen, welche in raumordnerischer Hinsicht keine Auswirkungen auslöst.
- Die **sonstigen kleinflächigen möglichen zentrenrelevanten Nutzungen** sind ortskerntypische Nutzungen, die hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts in vergleichbaren Ortskernen sowohl in Hardheim wie auch im Umland i. d. R. zu finden sind. Raumordnerische Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind hier nicht zu erwarten.

Insgesamt lässt sich somit für den zu erwartenden Nutzungsmix eine Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes festhalten. Vor dem Hintergrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zu den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans und der perspektivischen Rolle des Standortes Erfapark für die Weiterentwicklung des Ortskern von Hardheim kann auf eine weitere sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung verzichtet werden.

Die Realisierung des Gesamtprojektes Erfapark dient vielmehr dazu, wieder „Leben“ in den Ortskern von Hardheim zu bringen und im Ortskern einen attraktiven Mix aus Nahversorgung, sonstigem Einzelhandel, Gastronomie und weiteren ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. So kann dem fortschreitenden Anteil des Onlinehandels insbesondere im ländlichen Raum ein gewisser Gegenpol und Angebot im stationären Einzelhandel entgegengestellt werden. Die Entwicklungen am Standort Erfapark bieten damit für den Standort Hardheim die Möglichkeit, den Ortskern für die nächsten Jahre zu stabilisieren und mit attraktiven Nutzungen zu füllen, welche ohne eine Umsetzung des Gesamtprojektes am Standort nicht möglich wären.

Insofern ist die Revitalisierung des Erfaparks in Kombination mit einer Rückholung von Magnetbetrieben in den Ortskern auch aus regionalplanerischer und raumordnerischer Sicht als „best-practice-Beispiel“ einer Revitalisierung eines langjährig leerstehenden Handelsstandortes inmitten eines Ortskerns zu sehen.

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<p>Der Standort Erfapark ist seit Jahren in der kommunalpolitischen Diskussion. Nun besteht die Möglichkeit, den Standort Erfapark insgesamt durch die Verlagerung des bereits langjährig in Hardheim ansässigen Rewe-Lebensmittelvollsortimenters durch einen Neubau östlich des Erfaparks zu attraktivieren. Dort soll auf einer Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> ein moderner Vollsortimenter entstehen. Daneben soll ebenfalls der Erfapark einer vollständigen Neukonzeptionierung zugeführt werden.</p> <p>Eine Umsetzung des Vorhabens ist durch eine Änderung des Bebauungsplans und eine Beschränkung von Einzelhandel auf das Erdgeschoss (bisher Zulässigkeit auf drei Geschossen) nebst einer Verkaufsflächenbeschränkung vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll hierbei auf max. 4.300 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Für Lebensmittel inkl. Getränke sind 2.000 m<sup>2</sup> VK, für Drogeriewaren und Apothekerwaren sind 1.000 m<sup>2</sup> VK und für zentrenrelevante Sortimente 2.000 m<sup>2</sup> VK (mit zusätzlicher Beschränkung der Flächen auf max. 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente je Laden) i.S. eines Flächenpools vorgesehen. Dadurch wird im Vergleich zur aktuell nutzbaren Flächen im Bereich Erfapark (rd. 5.920 m<sup>2</sup>) bezogen auf das gesamte Areal eine Reduzierung der Verkaufsflächen um rd. 1.620 m<sup>2</sup> VK bzw. - 27 % erzielt.</p>
<b>Rechtsrahmen</b>	städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
<b>Bauleitplanung</b>	Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen.
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<p>Makrostandort: Unterzentrum Hardheim mit ca. 6.768 Einwohnern</p> <p>Einzelhandelsstrukturen: Ortskern im Kernort mit punktuell vorhandenem Handels- und Dienstleistungsbesatz, derzeit teilweise leerstehender Standort Erfapark, wo perspektivisch ebenfalls ein Versorgungsstandort im Lebensmitteleinzelhandel zusammen mit Drogeriemarkt und sonstigen Nutzungen geplant ist (Vorhabenstandort), Entwicklungsstandort „Eirich-Areal“ (Aldi) als integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, darüber hinaus weitere Nahversorgungsstandorte mit Rewe (Bestand) an der Querspange und Norma am Standort Würzburger Straße.</p>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<p>Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Hardheim selbst sowie die westlich gelegenen Mitgliedskommunen des GVVV Hardheim-Walldürn. Daneben ist durch die Standortlage und traditionelle Einkaufsbeziehungen mit Streukunden zu rechnen.</p> <p>Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 22.042 Personen</p>

### Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

<b>Zentralitäts- / Konzentrationsgebot</b>	<p><b>Das Zentralitäts- / Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b></p> <p>Hardheim ist gemeinsam mit Walldürn die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p><b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b></p> <p>Das Planvorhaben wahrt das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP und Ziel 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Der Standort befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Es handelt sich um den räumlichen und funktionalen Siedlungskern der Gemeinde Hardheim. Dabei liegt der Standort innerhalb des gebiets-scharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte und somit innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel in Hardheim (vgl. Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).</p> <p>Zudem ist der Standort Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Perspektivisch soll der Standort zusammen mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern dienen und so auch Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um ein Areal in einem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan.</p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpfingen, welche dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hardheim zugeordnet ist. Auch aus Walldürn ist mit sehr geringen Kundenverflechtungen zu rechnen. Daneben ist durch die Standortlage an der B 27 sowie durch die vorhandenen Einkaufsverflechtungen in Richtung Külsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsatzleistungen des Vorhabens lässt sich festhalten, dass für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter von einem Umsatzanteil von 87 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn auszugehen ist. Der vorgesehene Drogeriemarkt wird mit rd. 75 % des Umsatzes ebenfalls einen Großteil der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn generieren. Hier ist aufgrund der deutlich geringeren Wettbewerbssituation im Umland (insbesondere Richtung Norden, Osten und Süden) von höheren Kundenzuführeffekten von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen.</p> <p>Für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente wurde ein typisches Nutzungskonzept angenommen. Dabei würde ein Sonderpostenmarkt rd. 85 – 86 % der Umsätze und ein Bekleidungsfachmarkt rd. 85 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn erzielen. Für die kleinflächigen Nutzungen (Apotheke, Optiker, sonstige Anbieter) ist aufgrund der beschränkten Strahlkraft keine über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bedeutung anzunehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Kundenherkunft der ergänzenden kleinflächigen Betriebe im zentrenrelevanten Sortimentsbereich i. W. der Verteilung der Kunden der Magnetbetrieben bzw. des Gesamtstandortes entspricht. Insofern ist für diese Gruppe ebenfalls eine Einhaltung des Kongruenzgebotes festzustellen.</p> <p>Im Falle einer nicht eintretenden Wiederbelegung der Altfläche von Rewe durch einen Lebensmittelvollsortimenter ist davon auszugehen, dass sich bei diesem Szenario „freiwerdenden“ Umsätze positiv auf die Umsatzleistung des Rewe-Neubaus,</p>



	<p>aber auch auf die Umsatzleistung der sonstigen Anbieter in Hardheim und der Region auswirken würden. Die Folge wären höhere Umsätze bei den sonstigen Wettbewerbern respektive geringere Umsatzumverteilungseffekte in der Region. Bei einer Bewertung des Kongruenzgebotes wären keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Kundenzusammensetzung an den einzelnen Standorten zu erwarten. Insofern würde das Kongruenzgebot auch bei diesem Szenario eingehalten.</p> <p>Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) wird sowohl bei den einzelnen Nutzungen wie auch bei einer Gesamtbetrachtung nicht unterschritten.</p>
<p><b>Beeinträchtigungsvorbot</b></p>	<p><b>Das Beeinträchtigungsvorbot wird eingehalten.</b></p> <p>Die Analyse der Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind. Sowohl bei einer Gesamtbetrachtung aller derzeit in Rede stehender Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn wie auch einer isolierten Betrachtung werden im Verbandsgebiet wie auch in den Städten und Gemeinden im Umland in allen Sortimentsbereichen (Lebensmittel, Drogeriewaren, sonstige zentrenrelevante Sortimente) keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst.</p> <p>Die Realisierung des Gesamtprojektes Erfapark dient vielmehr dazu, wieder „Leben“ in den Ortskern von Hardheim zu bringen und im Ortskern einen attraktiven Mix aus Nahversorgung, sonstigem Einzelhandel, Gastronomie und weiteren ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. So kann dem fortschreitenden Anteil des Onlinehandels insbesondere im ländlichen Raum ein gewisser Gegenpol und Angebot im stationären Einzelhandel entgegengestellt werden. Die Entwicklungen am Standort Erfapark bieten damit für den Standort Hardheim die Möglichkeit, den Ortskern für die nächsten Jahre zu stabilisieren und mit attraktiven Nutzungen zu füllen, welche ohne eine Umsetzung des Gesamtprojektes am Standort nicht möglich wären.</p> <p>Insofern ist die Revitalisierung des Erfaparks in Kombination mit einer Rückholung von Magnetbetrieben in den Ortskern auch aus regionalplanerischer und raumordnerischer Sicht als „best-practice-Beispiel“ einer Revitalisierung eines langjährig leerstehenden Handelsstandortes inmitten eines Ortskerns zu sehen.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Hardheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2:	Mikrostandort Erfapark	16
Karte 3:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	21

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet	23
Tabelle 2:	Umsatzprognose Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m <sup>2</sup> VK	24
Tabelle 3:	Umsatzprognose für einen Drogeriemarkt mit 800 m <sup>2</sup> VK	25
Tabelle 4:	Umsatzprognose Sonderpostenmarkt (max. 1.000 m <sup>2</sup> VK)	26
Tabelle 5:	Umsatzprognose Bekleidungsfachmarkt (max. 700 m <sup>2</sup> VK)	27
Tabelle 6:	Ermittlung umsatzumverteilungsrelevanter Umsätze im Untersuchungsraum (Gesamtbetrachtung)	37
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (Food-Umsätze) bei Realisierung aller Vorhaben	37
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungseffekte Drogeriemarkt	43

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	zentraler Versorgungsbereich Hardheim	17
--------------	---------------------------------------	----