



Gutachterliche Stellungnahme zur Neuaufstellung und Erweiterung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Dorfwiesen in Dobel

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse: Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounters, Dobel



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Aalen | Dobel, im Dezember 2022



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Dobel hat die imakomm AKADEMIE im August 2022 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Neuaufstellung und Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounteres am Standort Dobel, Dorfwiesen beauftragt.

Hintergrund:

Für den bestehenden Lebensmitteldiscounter (Anbieter Netto) am Standort Dorfwiesen 3 in Dobel ist eine Verkaufsflächenerweiterung geplant. Die bestehende Verkaufsfläche des Netto-Marktes soll von derzeit ca. 675 m² auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das Gesamtvorhaben würde dann inklusive zusätzlichem Backshop-Café im Vorkassenbereich insgesamt ca. 1.110 m² umfassen.

Das Vorhaben fällt damit eindeutig unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan).

Ziel:

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf Dobel sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse.....	4
2	Die Rahmenbedingungen	9
2.1	Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg.....	9
2.2	Relevante Aussagen des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald	11
3	Das Vorhaben	13
3.1	Daten zum Vorhaben	13
3.2	Der Planstandort	14
3.3	Einordnung des Planstandortes.....	16
4	Planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation	17
4.1	Untersuchungsraum des Vorhabens	17
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation.....	19
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation	20
4.3.1	Angebotssituation in Dobel	20
4.3.2	Angebotssituation im Umland	22
4.4	Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation.....	22
5	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	24
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten.....	25
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen	26
6	Bewertung des Vorhabens	28
6.1	Integrationsgebot	28
6.2	Konzentrationsgebot	34
6.3	Kongruenzgebot.....	36
6.4	Beeinträchtigerungsverbot	37
6.4.1	Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen	37
6.4.2	Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	41
6.4.3	Bewertung des Gesamtvorhabens	45
7	Konsequenzen und Empfehlung	46
8	Hinweise zur Methodik	47
8.1	Methodischer Ansatz	47
8.2	Kaufkraftberechnung.....	49
8.3	Hinweise	50

1 Zentrale Ergebnisse

1. Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

In Dobel ist die Neuaufstellung und Erweiterung eines bereits vorhandenen **Lebensmitteldiscounters** (Anbieter Netto, aktuell ca. 675 m² Verkaufsfläche) auf dann **ca. 1.050 m² Verkaufsfläche** zuzüglich eines **Backshop-Cafés im Vorkassenbereich** (mit ca. 60 m² Verkaufsfläche) geplant. Damit umfasst das Gesamtvorhaben eine Fläche von ca. 1.110 m² Verkaufsfläche.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich. Um die Erweiterung zu ermöglichen ist die bauliche Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters notwendig, wodurch der Planstandort um die nördlich angrenzende Liegenschaft erweitert werden soll. Grundsätzlich handelt es sich aber auch nach der Neuaufstellung noch um den gleichen Standort, dieser wird lediglich erweitert. Eine anderweitige Nachnutzung des aktuellen Standortes ist damit ausgeschlossen.

Angesichts der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig.

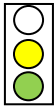
Im Rahmen der Prüfung des Gesamtvorhabens zeigte sich, dass bei einer vollständigen Belegung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht alle raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden können. Entsprechend ist eine Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel für das Gesamtvorhaben notwendig. Entscheidend ist hierbei, dass in Bezug auf das Kongruenzgebot der kritische Schwellenwert von 70% sonst unterschritten wird. Nachfolgende Übersicht gibt hierzu einen Überblick über die geprüften Verkaufsflächen. Ausschlaggebend für die Begrenzung der Verkaufsfläche ist hierbei das Kongruenzgebot.

Grafik: Geprüfte Verkaufsflächen des Vorhabens

	geprüfte Verkaufsfläche
Lebensmitteldiscounter davon Nahrungs- und Genussmittel	ca. 1.050 m² bis zu ca. 945 m ²
Backshop-Café *	ca. 60 m²
Gesamtvorhaben	ca. 1.110 m²
* Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) dar.	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

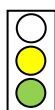
2. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:



Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

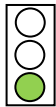
- vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr),
- Anschluss an Wohnbebauung durch vorhandene Fußwege gegeben damit tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit,
- infrastrukturelle Einrichtungen bereits vorhanden (keine umfassende Neuversiegelung zusätzlicher Flächen = wesentlich veränderte Ausgangsbedingungen im Vergleich zu einer Neuansiedlung).
- keine städtebaulichen und verkehrlichen Beeinträchtigungen (etablierter Einzelhandelsstandort, daher keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsströme zu erwarten),
- als einziger Anbieter Lebensmittelanbieter mit einem umfassenden Sortiment mit Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde, welches durch die fußläufige Erreichbarkeit auch eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

3. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:



Gemäß Regionalplan ist in Orten ohne zentralörtliche Funktion, wie in Dobel vorliegend, eine Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten nur dann möglich, wenn das Vorhaben tatsächlich der Grundversorgung dient. Dies ist bei vorliegenden Vorhaben der Fall. Aus gutachterlicher Sicht besteht damit in Bezug auf das Konzentrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt. Für die Gemeinde Dobel kann mit der Erweiterung und der damit verbundenen zeitgemäße Marktaufstellung die Sicherung der Grundversorgung langfristig sichergestellt werden. Zudem übernimmt der Gesamtstandort Dobel auch nach Vorhabenumsetzung im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel keine überörtliche Versorgungsfunktion (siehe Zentralität von ca. 81%). Unter Berücksichtigung aller Faktoren, ist damit das Konzentrationsgebot als eingehalten zu betrachten.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Dobel formal und faktisch eingehalten. Beleg:

- Für das Vorhaben stammen ca. 71-72% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet) von Dobel.

5. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:



Das Beeinträchtungsverbot wird bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in der Gemeinde Dobel als auch im Umland eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Standorte im nahen sowie im weiteren Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche / Ortsmitten¹ als auch für die Nahversorgungsstrukturen in den Kommunen insgesamt. Die Umverteilungen liegen in den jeweiligen Kommunen bei:

¹ Hinweis: Da für die betrachteten Kommunen im Untersuchungsraum keine kommunalen Einzelhandelskonzepte bestehen, wurde zur Abgrenzung der Innenstädte / Ortsmitten auf die Abgrenzungen der Zentralörtlichen Versorgungskerne gemäß Regionalplan Nordschwarzwald zurückgegriffen.

Umverteilungsquoten nach Standortlagen		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungs- quote
Dobel (Ort ohne zentralörtliche Funktion)		
Ortskern (v.a. Lebensmittelhandwerk)	<0,1	6-7%
Bad Herrenalb (Kleinzentrum)		
Innenstadtlage Bad Herrenalb (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierter Lebensmittelhandel)	<0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Vorderes Dobeltal (u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) – Ortsrandlage, aber Grundversorgungsfunktion	0,9	9-10%
Neusatz (Hofladen)	<<0,1	5-6%
sonstige Standortlagen (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierter Lebensmittelhandel)	<0,1	1-2%
Bad Wildbad (Mittelzentrum)		
Nahversorgungsstandort Kurt-Gscheidle-Straße (Teil des zentralörtlichen Versorgungskerns – u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter)	0,1	<1%
Zentralörtlicher Versorgungskern (v.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%
Calmbach (u.a. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt)	<<0,1	<1%
Calmbach – Nahversorgungsstandort Wildbader Straße (u.a. Lebensmitteldiscounter, Supermarkt)	0,1	<1%
Sonstige Standortlagen (u.a. Getränkemarkt, Tankstelle, Hofladen)	<<0,1	<1%
Höfen an der Enz (Ort ohne zentralörtliche Funktion)		
Ortskern Höfen an der Enz (u.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%
Nahversorgungsstandort Südliche Wildbader Straße (u.a. Lebensmitteldiscounter)	0,2	5-6%
Sonstige Standortlagen (u.a. Tankstelle)	<<0,1	<1%
Neuenbürg (Unterzentrum – Doppelzentrum mit Straubenhardt)		
Zentraler Versorgungskern (u.a. Weinhandel, Lebensmittelhandwerk, Markthalle)	<0,1	<1%
Nahversorgungsstandort - Gewerbegebiet Wilhelmshöhe (u.a. Lebensmitteldiscounter, Supermarkt)	0,6	2-3%
Straubenhardt (Unterzentrum – Doppelzentrum mit Neuenbürg)		
Nahversorgungsstandort Gewerbegebiet Conweiler (u.a., Supermarkt, Lebensmitteldiscounter)	0,7	%
Feldrennach (u.a., Supermarkt, Lebensmittelhandwerk)	<0,1	<1%
Sonstige Standortlagen (Ortsteile) (u.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

6. Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Dobel, Dorfwiesen.

Die Stärkung des Standortes Dobel im Bereich der Lebensmittelversorgung durch die Erweiterung des bereits bestehenden Marktes ist zu empfehlen. Es gelingt insgesamt eine klare Stärkung der heute nur unterdurchschnittlich versorgten Gesamtgemeinde.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurden in Form einer Sensitivitätsanalyse maximale Verkaufsflächen für das Vorhaben ermittelt, bei denen die raumordnerischen Prüfkriterien noch eingehalten werden.

Damit durch das Vorhaben städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sollten die Verkaufsflächen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel begrenzt werden. Folgende angesetzten Verkaufsflächen sollten in den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt werden:

Lebensmitteldiscounter	1.050 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	945 m ²
Backshop-Café*	60 m²

** Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) dar.*

2 Die Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde /Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umland Gemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.² Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

² Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16)).

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.

- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standort Gemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standort Gemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).

- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standort Gemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

2.2 Relevante Aussagen des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (verbindlich seit 21.03.2005 einschließlich der 1. und 3. Änderung des Regionalplans) trifft in Kapitel 2.9 (Einzelhandelsgroßprojekte) folgende relevante Aussagen:

2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung

G Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Z (1) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder*
- 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

N (2) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Z (3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

N (4) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Z (5) Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Z (6) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Z (7) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.

G (8) *Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.*

V (9) *Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind einzuhalten.*

2.9.3 Agglomerationen

Z *Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Plansatz 2.9.2 gilt entsprechend.*

2.9.4 Erarbeitung von Entwicklungskonzepten

G *Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.*

Die Gemeinde Dobel ist gemäß Regionalplan Nordschwarzwald als Ort ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen.

3 Das Vorhaben

3.1 Daten zum Vorhaben

In der folgenden Grafik werden die zentralen Daten des Vorhabens dargestellt:

Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens

	aktuelle Verkaufsfläche	geplante Verkaufsfläche
Lebensmitteldiscounter	ca. 675 m ²	ca. 1.050 m ²
Backshop-Café	-	ca. 60 m ²
Gesamtvorhaben	675 m²	ca. 1.110 m²

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Flächenlayout nach Angaben. baldauf Architekten Stadtplaner: Gemeinde Dobel „Nettomarkt – Erneuerung“, 08.06.2022 (Planung Stand November 2021)

Im Rahmen der Prüfung des Gesamtvorhabens zeigte sich, dass bei einer vollständigen Belegung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht alle raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden können. Entsprechend ist eine Begrenzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel für das Gesamtvorhaben notwendig. Nachfolgende Übersicht gibt hierzu einen Überblick über die geprüften Verkaufsflächen.

Grafik: Geprüfte Verkaufsflächen des Vorhabens

	geprüfte Verkaufsfläche
Lebensmitteldiscounter davon Nahrungs- und Genussmittel	ca. 1.050 m² bis zu ca. 945 m ²
Backshop-Café *	ca. 60 m²
Gesamtvorhaben	ca. 1.110 m²
* Hinweis: Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) dar.	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

3.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

Grafik: Analyse des Planstandortes

Neuaufstellung und Erweiterung Netto-Markt	
Standort	Dorfwiesen 3
Räumliche Lage	Lage am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Dobel
Erreichbarkeit	<p><u>via Pkw:</u> aufgrund der Anbindung über die Neue Herrenalber Straße sehr gute Anbindung Richtung Ortsmitte – Neue Herrenalber Straße (L 340) geht über in Hauptstraße, welche komplett durch die Gemeinde führt</p> <p><u>via ÖPNV:</u> Anbindung ist im Standortumfeld (Bushaltestelle Dobel Birkengrund, ca. 200 m Entfernung) vorhanden.</p> <p><u>via Fahrrad / fußläufig:</u> eine fußläufige Anbindung ist für die angrenzenden Wohngebietslagen gegeben. Diverse Fuß- und Radwege führen zum Standort.</p> <p>Der Standort ist infrastrukturell voll erschlossen.</p>
derzeitige Nutzung & Funktion des Standortes	<p>Bestehender Lebensmitteldiscounter (Anbieter Netto), Schnellimbiss (Anbieter First Kitchen Grill), nördliches Flurstück derzeit noch Brachfläche</p> <p>einzigster Grund- und Nahversorgungsstandort mit einem umfassenden Lebensmittel- und Drogeriewarensortiment in der Gemeinde Dobel</p>
Nutzungen im Standortumfeld	Freiwillige Feuerwehr Dobel südlich anschließend, im Umfeld Wohnfunktion (westlich und südlich anschließend)

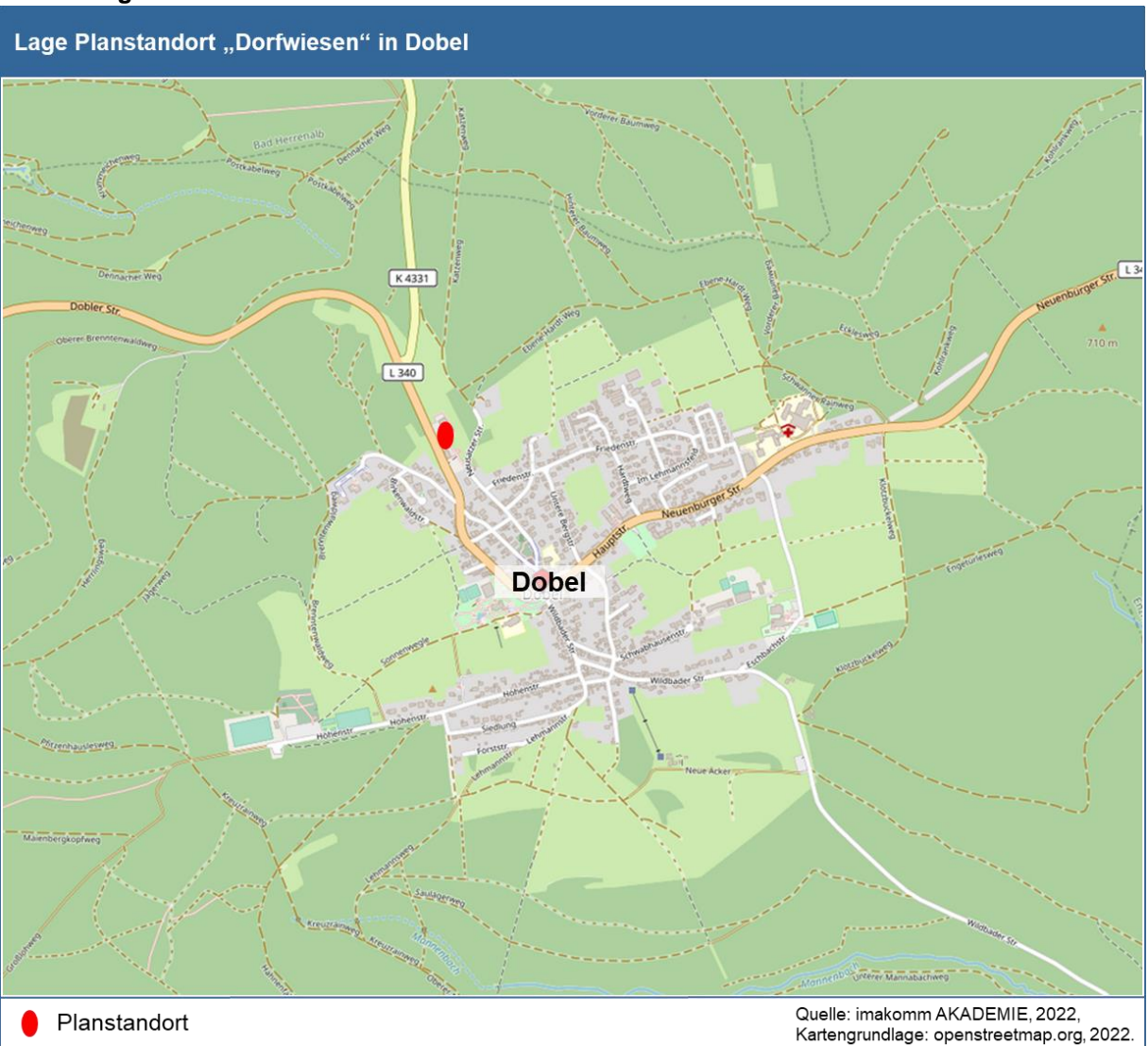
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Grafik: Planstandort „Dorfwiesen“



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Grafik: Lage am nördlichen Ortsrand von Dobel



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

3.3 Einordnung des Planstandortes

Bereits nach Analyse des Planstandortes lassen sich folgende Aussagen für das Vorhaben ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Standort mit Anschluss an den Siedlungsbereich von Dobel
- gute Einsehbarkeit
- fußläufig erreichbare Wohnbebauung
- gute infrastrukturelle Anbindung
 - gute Erreichbarkeit per PKW, da direkt an einer Hauptstraße gelegen
 - ausreichende Parkierungsflächen
 - Busanbindung in fußläufig gut erreichbarer Standortnähe, somit eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet

Negative Standortfaktoren:

- Ortsrandlage
- Modernisierung der Bausubstanz erforderlich (siehe geplanter Neubau am Standort)
- Neuversiegelung derzeit brachliegender Fläche erforderlich (siehe nördliches Flurstück), für den Großteil der Flächen liegt allerdings bereits eine Versiegelung (siehe Parkierungsflächen) vor.

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte bzw. bis zu welcher Verkaufsflächengröße für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel eben nicht von einer solchen Schädigung auszugehen ist, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

4 Planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

4.1 Untersuchungsraum des Vorhabens

Der Untersuchungsraum wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** – auch angesichts der aktuellen Wettbewerbssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich – haben. Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens beschränkt sich im wesentlichen auf das **Gemeindegebiet von Dobel** selbst.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind vor allem die Bad Herrenalber Ortsteile Rotensol und Neusatz, welche aufgrund ihrer räumlichen Nähe eine ähnlich gute Erreichbarkeit nach Dobel wie nach Bad Herrenalb selbst aufweisen. In Summe zeigt sich damit zwar eine gewisse Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel in Richtung Dobel, allerdings ergeben sich hier deutliche Überschneidungen mit dem Einzelhandelsstandort (Bad Herrenalb), die gleichermaßen genutzt werden können und ein breiteres Angebot als Dobel aufweisen. Entsprechend können diese beiden Ortsteile nicht explizit als Einzugsgebiet ausgewiesen werden. Im Rahmen der Prüfung findet allerdings eine besondere Würdigung dieser Konstellation statt, indem die Stadt Bad Herrenalb explizit im Untersuchungsraum hervorgehoben wird.

Weitere im Umland gelegene Kommunen im Untersuchungsraum weisen ein deutlich breiteres Einzelhandelsangebot als Dobel auf und weisen größere Fahrtzeiten nach Dobel auf, so dass von dort nicht mit wesentlichen Kundenströmen zu rechnen ist.

Aufgrund der genannten Einschätzungen wird zur Prüfung des Vorhabens folgender Untersuchungsraum betrachtet:

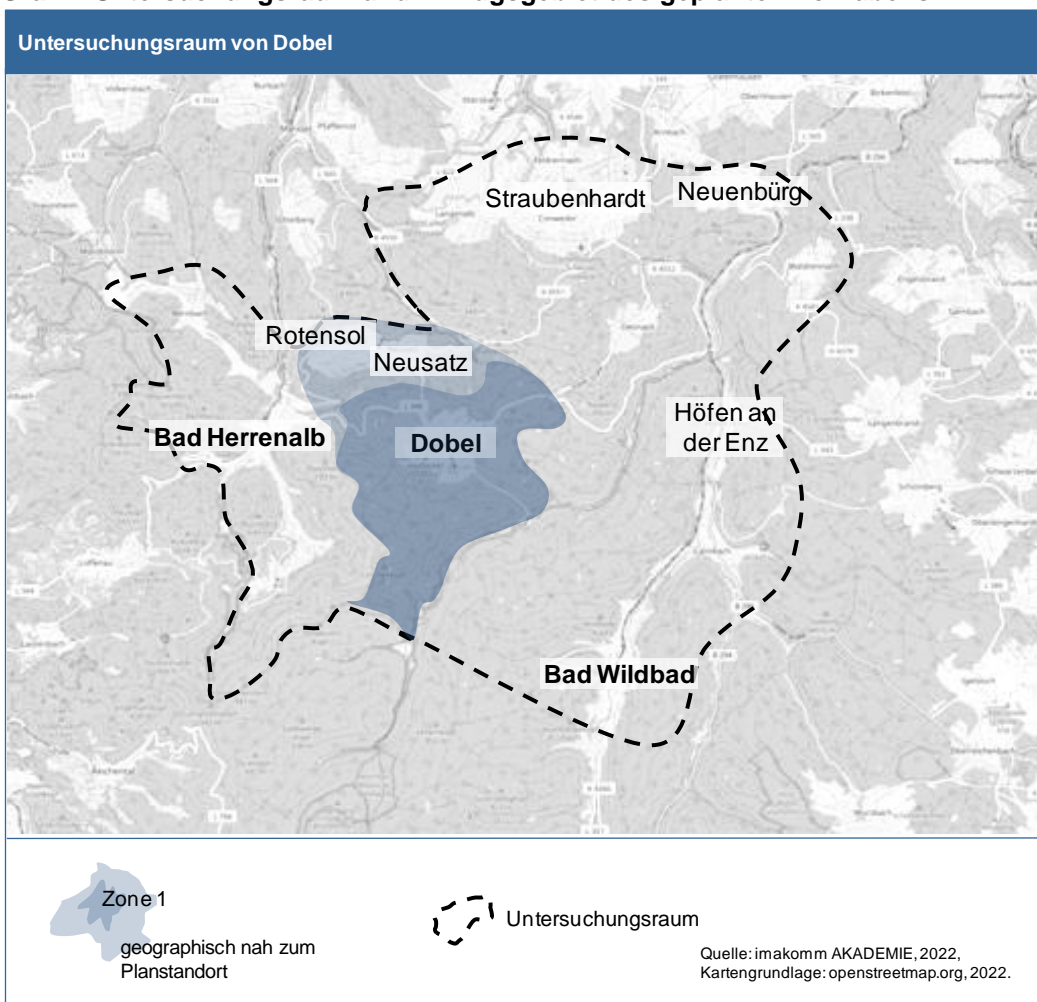
Grafik: Untersuchungsraum des Vorhabens

Zone	Kommunen	Einwohner ³
Zone 1 = Einzugsgebiet	Gemeinde Dobel	2.406
nahes Umland	Bad Herrenalb (einschließlich aller Ortsteile, insbesondere Rotensol und Neusatz)	8.131
weiteres Umland	Neuenbürg, Straubenhardt, Höfen an der Enz, Bad Wildbad	31.825
GESAMT		42.362

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

In der folgenden Karte sind der **Untersuchungsraum** sowie das **Einzugsgebiet** des Vorhabens **kartografisch** grob dargestellt.

Grafik: Untersuchungsraum und Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4. Quartal 2021, Datenabruf 2022.

4.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation

Folgende Grafik zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftsituation in Dobel auf:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

	Kaufkraftkoeffizient	Kaufkraft ⁴ pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Dobel	98,6	6.374	6,8	unterdurchschnittlich
Deutschland	100	6.467	--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietzahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** sowie im **Untersuchungsraum** für das Vorhaben im planobjektrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Kaufkraft in Mio. €			
		Dobel	Bad Herrenalb	weiteres Umland	gesamter Untersuchungsraum
Nahrungs- und Genussmittel	44-45%	6,8	23,4	91,5	121,8

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

⁴ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die GfK-Kaufkraftkennziffer 2021 verwendet.

4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

4.3.1 Angebotssituation in Dobel

In Dobel ist der relevante Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) nur durch sehr wenige Anbieter vertreten. Ohne den bestehenden Lebensmitteldiscounter (=Planvorhaben) ist eine umfassende Grundversorgung am Standort nicht gewährleistet. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen:

Grafik: Angebotssituation im Dobel – Nahrungs- und Genussmittel

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (>2.500 m ² Verkaufsfläche)	nicht vorhanden
Supermarkt (400 – 2.500 m ² Verkaufsfläche)	nicht vorhanden
Lebensmitteldiscounter	Netto-Markt (= Planvorhaben)
Sonstige Angebote	Bäcker (2x) Metzger, spezialisiertes Angebot (Obst und Gemüse-Laden)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Damit ergeben sich für Dobel folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Grafik: Ausstattungskennziffern in Dobel nach relevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraft- bindungs- quote	Bewertung
Nahrungs- und Genussmittel	630	3,3	49%	39-40%	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig

Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:

Es werden sortimentscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.

Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes¹. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune wiedergespiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet, das die Kommune aus

raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamttraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentsspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentsspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Gemeinde Dobel ein unterdurchschnittliches Versorgungsniveau aufweist. Es ist festzuhalten, dass bis auf das Planvorhaben kaum Nahversorgungsangebote in Dobel vorhanden sind. Der bestehende Netto-Markt übernimmt aktuell die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Dobel. Zugleich weist der Markt mit einer Gesamtfläche von ca. 675 m² für den Betriebstyp geringe Verkaufsflächen auf. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung dessen Angebots im Sinne einer Standortsicherung (= Sicherung der Grund- und Nahversorgung) als strategisch richtig einzustufen.

4.3.2 Angebotssituation im Umland

Grafik: Angebotssituation im Umland – Nahrungs- und Genussmittel

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Bad Herrenalb (nahes Umland)	11,6	49%	<u>Betriebstypen:</u> Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Metzger, spezialisierte Lebensmittelbetriebe <u>Größere Anbieter:</u> Rewe, Penny <i>In den Ortsteilen Rotensol und Neusatz befindet sich lediglich ein Hofladen (Neusatz)</i>	Kaufkraft fließt ab, Ver- sorgung noch ausbaufähig
weiteres Umland	13,4	90%	<u>Betriebstypen:</u> Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, kleiner Supermarkt, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, spezialisierte Lebensmittelbetriebe <u>Größere Anbieter:</u> Bad Wildbad: Aldi Süd, Lidl, Edeka (2x) Höfen a.d. Enz: Netto Neuenbürg: Aldi Süd, Lidl, Edeka Straubenhardt: Aldi Süd, Edeka (2x)	Kaufkraft fließt gering- fügig ab, Versorgung noch leicht ausbaufähig

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

4.4 Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

Insgesamt weisen sowohl Dobel als auch Bad Herrenalb einen deutlichen Kaufkraftabfluss auf. Auch im weiteren Umland können noch leichte Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Hierbei ist auf die räumliche Nähe zu Pforzheim und damit verbundenen Pendlerverflechtungen zu verweisen.

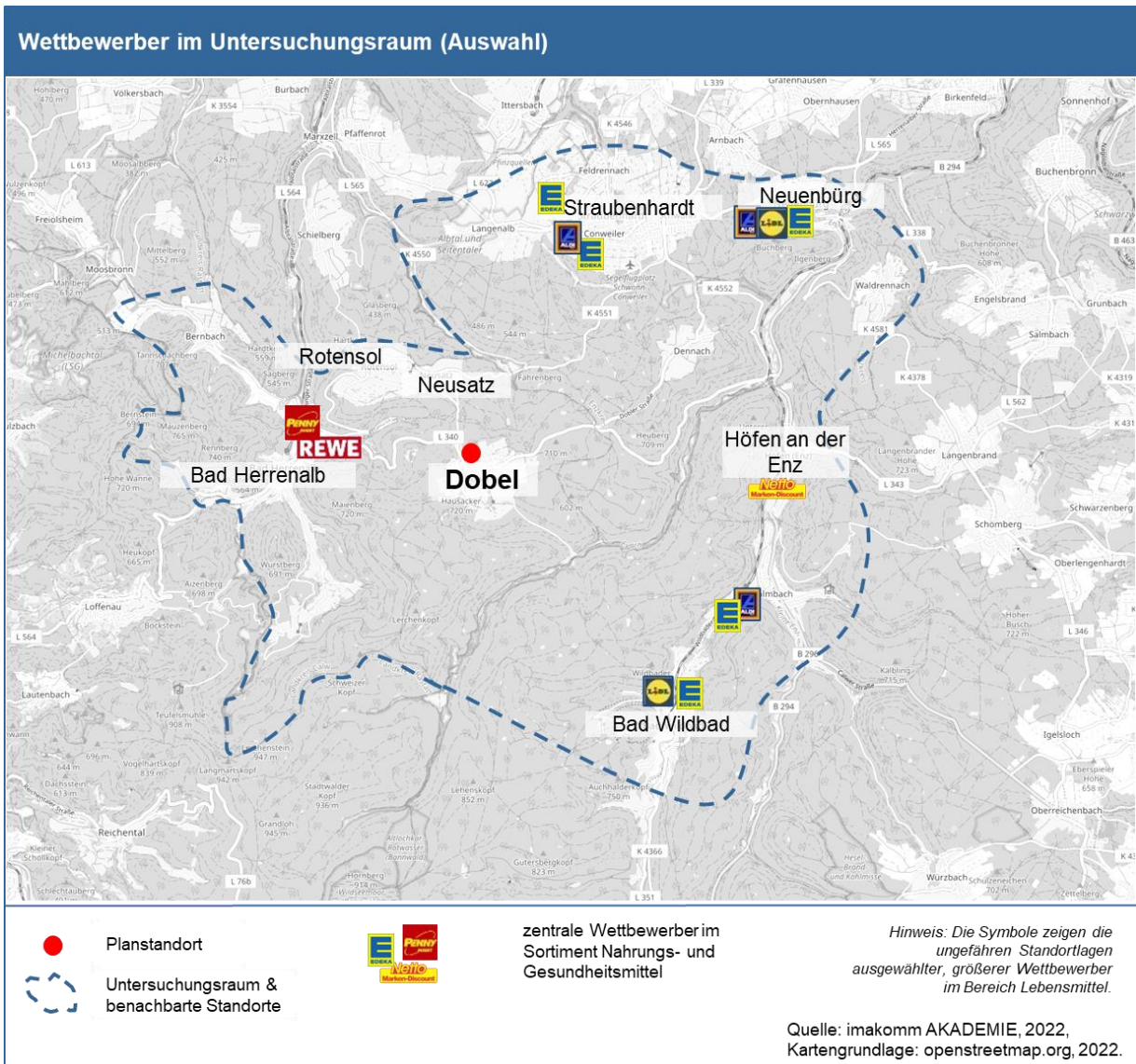
Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Marktgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Dobel	Bad Herrenalb	weiteres Umland
Zentralität	49%	49%	90%
Kaufkraftverflech- tungen	Kaufkraftabfluss	Kaufkraftabfluss	geringer Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Die Gemeinde Dobel weist einen deutlichen Kaufkraftabfluss auf. Somit ist eine ausreichende Nahversorgung derzeit nicht gegeben. Die Kunden sind auf Angebote außerhalb Ihrer Gemeindegrenzen angewiesen.

Grafik: Zentrale Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

5 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ableitung der **Umsatzerwartung (Planumsatz)** des Vorhabens kann sowohl über die Berechnung anhand von Flächenproduktivitäten als auch über die Abschätzung von Marktanteilen erfolgen.

Folgende methodische Hinweise sind hierbei wichtig:

- Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietszonen.
- Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

Hinweis: Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Erweiterung eines bestehenden Anbieters immer statt von der Erweiterung vom Gesamtvorhaben, also einer hypothetischen Neuansiedlung ausgegangen werden muss. Da es sich aber in der Realität um eine reine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die wirklichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen würden.

5.1 Umsatz nach Flächenproduktivitäten

Aktuell kann basierend auf aktuellen Flächenproduktivitäten (Umsatz in € pro m² Verkaufsfläche im Jahr) von folgendem Umsatz ausgegangen werden:

Grafik: Umsatzerwartung nach der Flächenproduktivität

Anbieter	Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität ⁵ in € / m ²	erwarteter Verkaufsflächenanteil in %	Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2		3
Supermarkt	ca. 1.050	4.750	--	5,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 945		bis zu 90%	4,5
davon Non-Food	damit ca. 105		ca. 10%	0,5
Backshop	ca. 60	.. ⁶		0,3
Gesamtvorhaben	ca. 1.110			5,3
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 1.005			4,8

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

⁵ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2022. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter wurde die Flächenproduktivität eines gemäß des aktuell am Standort vorhandenen, vergleichbar leistungsfähigen und für die Ortsgröße realistisch möglichen Anbieter angesetzt (damit: durchschnittliche Flächenproduktivitäten des Anbieters Netto).

⁶ Quelle: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks, 2019: Für einen Bäcker kann von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,3 Mio. € für einen durchschnittlichen Bäcker an einem frequentierten Standort anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem kleinen Ort ohne zusätzliche Lebensmittelangebote erzielt werden kann). Erst bei Betriebsmodellen mit umfangreicher Gastronomie oder Erlebnischarakter muss von höheren Umsätzen ausgegangen werden (ab ca. 150 m² zu erwarten).

5.2 Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** der Vorhaben abgeschätzt werden. Hierbei werden die Marktanteile in der Standortkommune Dobel selbst als auch im Marktgebiet berücksichtigt.

Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept – Hauptsortiment

Marktgebietszonen:	Nahrungs- und Genussmittel					
	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufstendenz nach Dobel	Marktanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile am Planumsatz in %
Dobel	6,8	11% ⁷	++	ca. 50	3,4	71-72
Bad Herrenalb	23,4	49%	-	<5 *	1,1	23-24
Weiteres Umland (Streuumsätze)	Keine Angabe	Keine Angaben	--	ca. 5	0,2	ca. 5
Gesamtes Vorhaben:					4,8	100

* Hinweis: Für die Umsatzerwartung aus Bad Herrenalb wurden ganz überwiegende die beiden Teilorte Rotensol und Neusatz berücksichtigt, anstatt des Gesamtstandortes Bad Herrenalb. Die Teilorte Rotensol und Neusatz liegen nördlich von Dobel und geographisch nah am Planstandort. Entsprechend können hier Marktanteile von ca. 10-15% angesetzt werden. Umsätze aus den restlichen Bereichen von Bad Herrenalb werden marginal sein.

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

⁷ Zentralität ohne das zu erweiternde Vorhaben.

Grafik: Umsatzerwartung für das Gesamtvorhaben nach dem Marktanteilskonzept

Marktgebiets- zonen	Randsortimente Gesamtumsatzanteil = ca. 10%		Gesamtvorhaben	
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %
Dobel	0,4	71-72	3,8	71-72
Bad Her- renalb	0,1	23-24	1,3	23-24
Weiteres Umland (Streuumsätze)	<0,1	ca. 5	0,3	ca. 5
Gesamtes Vorhaben:	0,5	100	5,3	100

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Eine Berechnung des zu erwartenden Planumsatzes anhand von Marktanteilen bestätigt ungefähr den nach der Flächenproduktivität (Ansatz 1) berechneten Umsatzwert:

Nach der Ermittlung des möglichen Planumsatzes ist neben der Prüfung des Integrationsgebotes und Konzentrationsgebots nun auch eine Prüfung des Vorhabens anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

6 Bewertung des Vorhabens

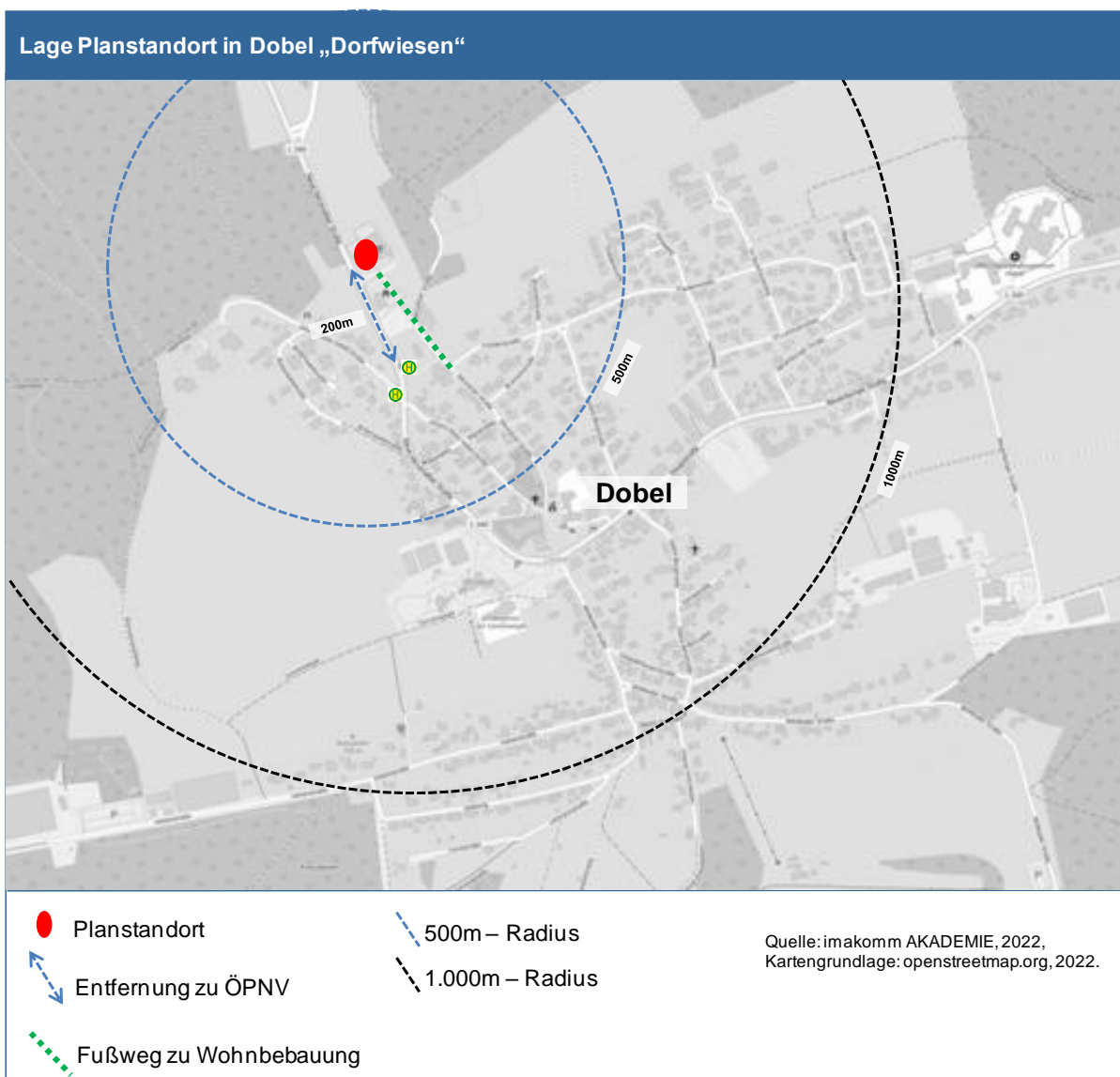
6.1 Integrationsgebot

Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Analyse:

- Der bereits bestehende Lebensmitteldiscounter (Anbieter Netto) am Standort Dorfwiesen in Dobel übernimmt für die Gemeinde die wohnortnahe Grundversorgung und besitzt eine Nahversorgungsfunktion.
- Der Planstandort ist bereits verkehrlich voll erschlossen und es besteht eine Anbindung zu einem fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet sowie eine Anbindung an den ÖPNV. Innerhalb von 1.000 m kann der Standort von fast dem gesamten Gemeindegebiet erreicht werden. Fußwege sind dabei vorhanden.
- Bei dem Vorhaben am Standort Dorfwiesen in Dobel handelt es sich um eine Neuaufstellung und **Erweiterung eines bestehenden Betriebs** und nicht um Neuansiedlungen. Damit ist ein Großteil der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen hierfür bereits vorhanden es wird lediglich das nördlich angrenzende Flurstück versiegelt. Es handelt sich hierbei um einen **eingeführten Einzelhandelsstandort**, der heute bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für Dobel übernimmt.
- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bedarf. Diese Notwendigkeit besteht bei vorliegendem Vorhaben nicht. Bei den Vorhaben handelt es sich um eine **Erweiterung eines bestehenden Betriebes**. Damit sind die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen bereits vorhanden, ebenso ist eine umfassende Neuversiegelung zusätzlicher Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes weitestgehend nicht notwendig.
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes kann **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

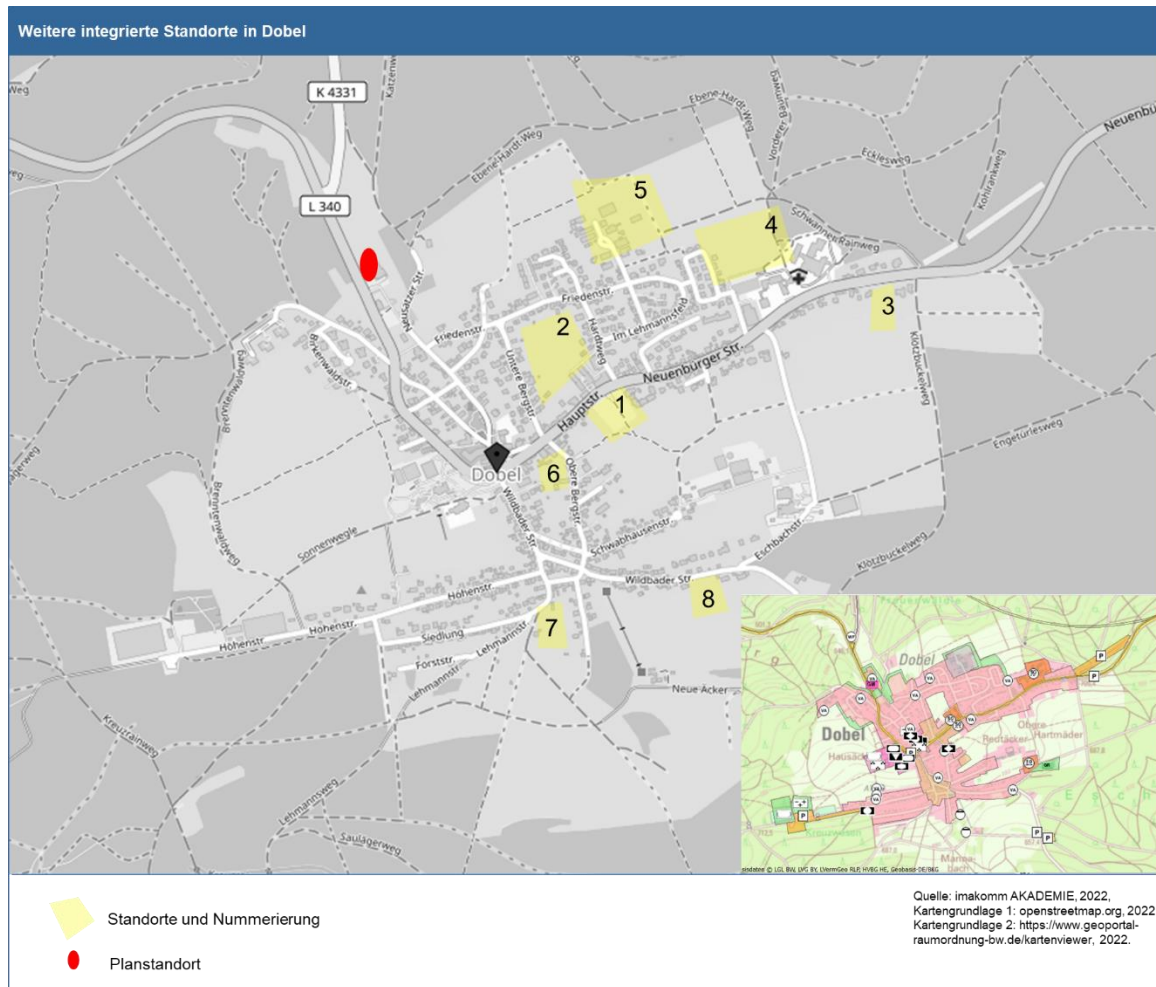
Grafik: Fußläufige Distanzen zum Planstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Zu den bereits aufgeführten Kriterien des Integrationsgebots, wurde zusätzlich geprüft, ob weitere Standorte in Dobel vorhanden sind, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters eignen. Die folgende Grafik zeigt alle identifizierten alternative Standorte in Dobel. In Summe konnte allerdings für keinen Standorte festgestellt werden, dass sich dieser aufgrund der notwendigen Größe, Verfügbarkeit oder bereits bestehenden anderweitigen städtebaulichen Planungszielen überhaupt eignet und realisierbar ist.

Grafik: Übersicht geprüfte alternative Standorte in Dobel



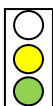
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Standort 1	Hauptstraße
Art der baulichen Nutzung:	Im FPN / BP: Sondergebiet (SO) „Hotel“
Fläche:	ca. 0,65 ha
Verfügbarkeit / Planungsziel:	Eigentum Gemeinde: städtebauliches Ziel zur Entwicklung als Wohngebiet auf 6.500m ² mit einem verdichteten Wohnraum: eine Abwägung möglicher Nutzungen wurde bereits durchgeführt mit dem Ergebnis des Planungsziels Wohnen
Erreichbarkeit:	Über Hauptstraße gut möglich
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatz Richtung Straße muss mit PV-Anlage versehen werden, aus städtebaulicher Sicht bedenklich ▪ Umliegende Wohnbebauung: starke Lärmbelästigung durch Anlieferung ▪ Topographie: Grundstück müsste eingegraben bzw. abgegraben werden, um Fläche nutzen zu können
Standort 2	Burkhardtsfeld
Art der baulichen Nutzung:	im FNP: Fläche für Landwirtschaft /BP "Burkhardtsfeld", Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 u. erneuter Aufstellungsbeschluss 29.11.2022 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Fläche:	ca. 1,5 ha
Verfügbarkeit / Planungsziel:	Nur ein Grundstück der Fläche ist in gemeindlichem Besitz
Erreichbarkeit:	Zufahrt durch umliegende Wohnbebauung nur schwer möglich, sehr enge Zufahrtsstraße über die Stichstraße
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend in Privatbesitz ▪ Soll in Zukunft für Wohnbebauung genutzt werden ▪ Umliegende Wohnbebauung: starke Lärmbelästigung durch Anlieferung ▪ Zufahrt sehr eingeschränkt möglich
Standort 3	Neuenbürger Straße
Art der baulichen Nutzung:	im FNP: Wohnbaufläche BP "Neuenbürger Straße II" vom 28.05.1980
Fläche:	ca. 0,2 ha, sehr schmaler Flächenzuschnitt, für das Vorhaben zu klein
Verfügbarkeit / Planungsziel:	Nicht verfügbar, vollständig in Privatbesitz Wohnen
Erreichbarkeit:	
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umliegende Wohnbebauung: starke Lärmbelästigung durch Anlieferung ▪ Fläche nicht ausreichend ▪ Südlich schließt FFH-Fläche an

Standort 4	Panoramastraße
Art der baulichen Nutzung:	im FNP: Fläche für Landwirtschaft
Fläche:	
Verfügbarkeit / Planungsziel:	In Privatbesitz Im Außenbereich, keine Entwicklungen geplant
Erreichbarkeit:	Über Panoramastraße möglich / abseitige Lage / schmale Anliegerstraße
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollständig in Privatbesitz, landwirtschaftliche Nutzung ▪ Außenbereich
Standort 5	Lehmansfeld
Art der baulichen Nutzung:	im FNP / BP: Gewerbegebiet (G)
Fläche:	Nicht mehr verfügbar – Flächen inzwischen bebaut
Verfügbarkeit / Planungsziel:	Gewerbegebiet
Erreichbarkeit:	Nur durch Durchfahrung eines Wohngebiets
Bewertung:	Nicht mehr verfügbar
Standort 6	Obere Bergstraße
Art der baulichen Nutzung:	im FNP / BP: Wohngebiet (WA)
Fläche:	0,3 ha - für das Vorhaben zu klein
Verfügbarkeit / Planungsziel:	In Privatbesitz Derzeit Ausweisung als Wohngebiet
Erreichbarkeit:	schmale Straße / Anlieferung nur bedingt möglich
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liegt im Sanierungsgebiet Wohnen (Innenstadtnah) ▪ Im Moment in Offenlage – im Verfahren Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung vom 25.10.2022
Standort 7	Oberer Kreuzwasen
Art der baulichen Nutzung:	im FNP: Fläche für Landwirtschaft
Fläche:	0,3 ha – für das Vorhaben zu klein
Verfügbarkeit / Planungsziel:	in Privatbesitz Außenbereich,
Erreichbarkeit:	Zufahrt durch Durchquerung Wohngebiet erschwert
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> • Privatbesitz und Erreichbarkeit • Fläche zu klein

Standort 8	Wildbader Straße
Art der baulichen Nutzung:	im FNP: Wohnbaufläche (W) / Ortsbauplan Wildbader Str. vom 05.08.1969
Fläche:	0,3 ha – für das Vorhaben zu klein
Verfügbarkeit / Planungsziel:	In Privatbesitz
Erreichbarkeit:	Nur durch Wohngebiet
Bewertung:	Nicht geeignet: <ul style="list-style-type: none"> • Extreme Steillage (im Winter als Schlittenhang genutzt) • Dominierende Wohnnutzung • Fläche zu klein • FFH-Fläche schließt an

Bewertung:



Das Integrationsgebot ist für den Standort „Dorfwiesen“ zunächst nicht erfüllt. Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

- vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr),
- Anschluss an Wohnbebauung durch vorhandene Fußwege gegeben damit tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit,
- infrastrukturelle Einrichtungen bereits vorhanden (keine umfassende Neuversiegelung zusätzlicher Flächen = wesentlich veränderte Ausgangsbedingungen im Vergleich zu einer Neuansiedlung).
- keine städtebaulichen und verkehrlichen Beeinträchtigungen (etablierter Einzelhandelsstandort, daher keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsströme zu erwarten),
- als einziger Anbieter Lebensmittelanbieter mit einem umfassenden Sortiment mit Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde, welches durch die fußläufige Erreichbarkeit auch eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

6.2 Konzentrationsgebot

Analyse:

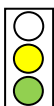
Im Regionalplan für die Region Nordschwarzwald (Teilregionalplan: 2.9.2 Standorte für Einzelhandels-großprojekte) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen, im Einzelfall aber auch Standorte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Frage kommen, „wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist“. Da Dobel eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist, kann das Konzentrationsgebot zunächst nicht eingehalten werden. Daher gilt es zu prüfen, ob das Kriterium der Sicherung der Grundversorgung für Dobel zum Tragen kommt:

- Mit Umsetzung des Erweiterungsvorhabens des Lebensmitteldiscounters kann die **Grundversorgung des Gesamtstandortes Dobel gesichert** werden. Ein Grundversorgungsangebot besteht in der Gemeinde Dobel abgesehen von dem Planvorhaben nicht. (Lediglich Lebensmittelhandwerk und ein spezialisierter Lebensmitteleinzelhandel mit Obst und Gemüse).
- Mit Umsetzung der Erweiterung kann somit eine wohnortnahe, verbesserte Versorgungssituation realisiert und für die Zukunft abgesichert werden (aktuelle Verkaufsfläche liegt mit ca. 675 m² unter marktüblichen Verkaufsflächen).
- Zusätzlich wird ein fußläufiges Einzugsgebiet erreicht (siehe Bewertung Prüfkriterium Integrationsgebot). Die Grundversorgung durch den entstehenden Lebensmitteldiscounter ist demnach wohnortnah.
- Für Dobel gilt: die alleinige Existenz der bestehenden Anbieter mit Grundversorgungsbedarf führt nicht zu einer ausreichenden Abdeckung des tatsächlichen **Versorgungsbedarfs im gesamten Gemeindegebiet**. Dieses ist insgesamt **nur unterdurchschnittlich** zu bewerten (Zentralität Dobel ohne zu erweiterndem Vorhaben: 11%, mit aktueller Verkaufsflächendimensionierung ca. 49%). Schon heute müssen die Dobeler für eine vollständige Deckung ihres Bedarfs das Gemeindegebiet verlassen. Dieser Effekt kann durch ein breiteres Sortiment und eine verbesserte Marktdarstellung abgeschwächt werden, Verkehrsströme damit zugleich reduziert werden.
- Wesentlich dabei: **da der Angebotsschwerpunkt von Lebensmitteldiscountern klar im kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, kann der Anbieter Netto grundsätzlich eine Versorgungsfunktion zur Sicherung der Grundversorgung übernehmen**. Mit Umsetzung der geplanten Erweiterung kann **die Grundversorgung für die Gemeinde Dobel** durch eine zeitgemäße Aufstellung des

Anbieters **für die Zukunft gestärkt und damit langfristig erhalten werden**. Zudem erfolgt eine **bessere Deckung des Versorgungsbedarfs der Gesamtstadt**.

- Abschließend gilt: auch nach der Erweiterung und Neuaufstellung des bestehenden Netto-Marktes besteht in Dobel noch keine Vollversorgung (nach Umsetzung Zentralität ca. 81%). Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird die Angebotssituation verbessert, jedoch führt die Realisierung des Vorhabens nicht zu einer vollständigen Abdeckung des tatsächlichen Versorgungsbedarf und vor allem **nicht zur einer überörtlichen Versorgungsfunktion**.

Bewertung:



Das Konzentrationsgebot wird für das Vorhaben Lebensmitteldiscounter zunächst nicht erfüllt, da die Kommune keine zentralörtliche Funktion aufweist. Gemäß Regionalplan ist allerdings eine Umsetzung möglich, wenn das Vorhaben tatsächlich der Grundversorgung dient. Dies ist bei vorliegenden Vorhaben der Fall. Aus gutachterlicher Sicht besteht damit in Bezug auf das Konzentrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt. Für die Gemeinde Dobel kann mit der Erweiterung und der damit verbundenen zeitgemäßen Marktaufstellung die Sicherung der Grundversorgung langfristig sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung aller Faktoren, ist damit das Konzentrationsgebot als eingehalten zu betrachten.

6.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich **mindestens 70% des Planumsatzes** im betrachteten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel **aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune** stammen müssen. Dobel ist ein Ort ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion. Somit bezieht sich der zentralörtliche Verflechtungsbereich auf Dobel selbst.

Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.**

Analyse:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“. Im Folgenden werden zunächst die Umsatzerwartungen nochmals detailliert aufgezeigt, die dann für die Bewertung des Gesamtvorhabens relevant werden.
- Bei einer hypothetischen Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters werden **ca. 71-72% des Planumsatzes** (ca. 3,8 Mio. €) **aus Dobel stammen**. (siehe Übersicht Umsatzherkunft nach Marktanteilen).

Somit werden für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung aller Sortimentsbereiche mindestens ca. 70% der Umsätze innerhalb des Nahbereichs generiert.

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Lebensmitteldiscounter am Standort Dobel mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 71-72% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet) von Dobel.

6.4 Beeinträchtigungsverbot

6.4.1 Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen

In der folgenden Darstellung wird beispielhaft am Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden, sowie in Dobel selbst auch für die einzelnen Standortlagen. In den weiteren Zonen erfolgte die Bewertung in der gleichen Ausführlichkeit. Die Ergebnisse sind hier in tabellarischer Form dargestellt.

Insbesondere im Bereich der **Nahversorgung** findet eine differenzierte Betrachtung nach Standortlagen, die der Nahversorgung dienen statt. Neben diesen Standortlagen in Dobel selbst findet eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und insbesondere Ortskerne im gesamten Untersuchungsraum statt. Diese werden in nachfolgender tabellarischer Übersicht dargestellt.

Hinweis: Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt in der tabellarischen Übersicht mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. €“ (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!). Dies führt dazu, dass in der folgenden Darstellung einzelne Umverteilungsquoten bei dieser „ca.-Darstellung“ zu hoch oder zu niedrig scheinen. Grund sind die damit verbundenen Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung. Die Quoten wurden aber mit den genauen Werten errechnet.

Hinweis: Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Erweiterung eines bestehenden Anbieters immer statt von der Erweiterung vom Gesamtvorhaben, also einer hypothetischen Neuansiedlung ausgegangen werden muss. Da es sich aber in der Realität um eine reine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die wirklichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen würden.

Bei dem in der vorliegenden Auswirkungsanalyse betrachteten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein **nahversorgungsrelevantes Sortiment**. Damit ist von **nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen bei einem Umsatzverlust ab ca. 10%** auszugehen.

Analyse:

Kaufkraftströme in Dobel:

In **Dobel** wird durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters im neuen Markt voraussichtlich ein Planumsatz in Höhe von ca. 4,8 Mio. € im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel generiert. Dabei ist entsprechend dem Marktanteilskonzept von einem Umsatz von ca. 3,4 Mio. € durch Kunden aus Dobel auszugehen.

Unter der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung des Netto-Marktes (statt der reinen Erweiterung) ist zu erwarten, dass durch das Gesamtvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine **Erhöhung der gesamten Kaufkraftbindung von 8-9%** (Wert ohne den aktuell bestehenden Markt) **auf 58-59%** erfolgt. Dies entspricht einer (in Teilen hypothetischer) **Rückholung abfließender Dobeler Kaufkraft von ca. 3,4 Mio. €**. Diese teilt sich entsprechend der vorhandenen Angebotsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftströme (berechnet auf Basis der Verkaufsflächenrelation) zu ca. 0,3 Mio. € auf Bad Herrenalb, zu ca. 1,3 Mio. € auf das weitere Umland sowie zu ca. 2,1 Mio. € auf bereits heute durch den Bestandsmarkt gebundene Dobeler Kaufkraft auf. Damit finden **Umsatzumverteilungen gegen Standortlagen in Dobel in Höhe von ca. <0,1 Mio. €** statt.

Kaufkraftströme in Bad Herrenalb:

Der Planumsatz mit Kaufkraft aus Bad Herrenalb beträgt rund **1,1 Mio. €**. **Dabei ist darauf zu verweisen, dass in den Bad Herrenalbern Ortsteilen Rotensol und Neusatz** eine vergleichsweise geringe Versorgung im Bereich Lebensmittel gegeben ist, so dass eine Einkaufstendenz nach Dobel hier berücksichtigt werden muss. Die Entfernung zum Planstandort ist ähnlich groß wie zu vergleichbaren Anbietern in der Kernstadt Bad Herrenalb. Aus der Kernstadt Bad Herrenalb sind durch das breite Angebot im Bereich Nahrung- und Genussmittel nur marginale Kaufkraftströme zu erwarten. Insgesamt werden entsprechend der Verkaufsflächenrelation **ca. <0,1 Mio. € gegenüber Standortlagen in Dobel umverteilt** und **ca. 0,6 Mio. € gegenüber Anbietern in Bad Herrenalb selbst**. Ebenso sind Umverteilungen gegen das **weitere Umland** von je **ca. 0,5 Mio. €** zu berücksichtigen, welche aus heute bereits in das Umland abfließender Kaufkraft resultiert.

Kaufkraftströme im weiteren Umland:

Kaufkraftströme im weiteren Umland: Aus dem **weiteren Umland** kann mit einem **Umsatz in Höhe von 0,2 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** gerechnet werden. Dieser ist aufgrund von Einkaufs- und Pendlerverflechtungen zu erwarten und nicht genau räumlich zu verorten.

Auswirkungen in Dobel:

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden in Zone 1 (Dobel) derzeit Lebensmittelumsätze in einer Größenordnung von ca. 0,7 Mio. € pro Jahr (ohne den zu erweiternden Lebensmittelmarkt!) generiert. Mit der hypothetischen Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind Umverteilungen gegenüber Anbieter in Dobel mit Kaufkraft aus Dobel in einer Größenordnung von <0,1 Mio. € zu erwarten (3,4 Mio. € Planumsatz aus Zone 1 abzüglich der Kaufkraftrückholung in Dobel in Höhe von ca. 3,4 Mio. € pro Jahr durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote) und aus Bad Herrenalb (siehe Ortsteile) von ca. <0,1 Mio. €. Die **umzuverteilenden Umsätze** belaufen sich damit auf insgesamt **weniger als 0,1 Mio. €**. Entsprechend ergibt sich für **Dobel insgesamt** eine Umverteilungsquote von ca. 6-7% gegen Standortlagen in Dobel. (Berechnung: (ca. <0,1 Mio. € / ca. 0,7 Mio. €).

Auswirkungen in Bad Herrenalb

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird derzeit in Bad Herrenalb ein Umsatzvolumen in Höhe von ca. 11,6 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Auf Grundlage der Verkaufsflächenrelation werden in Bad Herrenalb selbst ca. 0,6 Mio. € umverteilt. Zudem sind Umverteilungen durch zusätzliche Kaufkraftrückholung nach Dobel in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu berücksichtigen. Damit sind gegenüber Bad Herrenalb insgesamt Umverteilungen von ca. 1,0 Mio. € zu erwarten (0,6 Mio. € + ca. 0,3⁸). Dies entspricht einer durchschnittlichen **Umverteilungsquote für Bad Herrenalb von ca. 8-9%**.

Bei einer detaillierten Betrachtung nach einzelnen Standortlagen, zeigt sich, dass nur an einem Standort **Umsatzumverteilungen knapp unter dem Schwellenwert von 10%** zu erwarten sind (siehe nachfolgende tabellarische Übersicht). Hierbei handelt es sich um den Nah- und Grundversorgungstandort Vorderes Dobeltal, welcher in Ortsrandlage liegend einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter aufweist. Zudem befindet sich am Standort ein Bekleidungsfachmarkt sowie eine Drogeriemarkt. Der damit vorliegende Fachmarktstandort ist vor diesem Hintergrund als ein Standort mit einer starken Magnetwirkung und als leistungsfähig einzustufen. Die bestehende Grundversorgungsfunktion wird durch den geplanten Markt in Dobel am Standort nicht gefährdet. Diese wird auch nach Vorhabenrealisierung für den Standort Vorderes Dobeltal bestehen bleiben.

⁸ Rundungsdifferenzen zu beachten: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt. Hier: ca. 0,63 + 0,33 = 0,96 (gerundet: 0,6 + 0,3 = 1,0).

Auswirkungen auf sonstige Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden im **weiteren Umland** ca. 0,2 Mio. € des Planumsatzes für das Vorhaben generiert. Zusätzlich werden ca. 1,0 Mio. € bisher aus Dobel abfließende Kaufkraft nach Dobel aus dem weiteren Umland zurückgeholt (= Erhöhung Kaufkraftbindungsquote in Dobel). Zudem finden Umsatzumverteilungen aus Bad Herrenalb in Höhe von ca. 0,5 Mio. € statt. Damit ergibt sich ein **umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 1,7 Mio. €**.

Aufgrund einer quantitativ und auch qualitativ guten Versorgungsstruktur im weiteren Umland (siehe Zentralität von ca. 90%) lassen sich folglich nur **geringe Umverteilungen für einzelne Standortlagen von unter 10% ableiten**. Hierbei sind besonders Standorte zu berücksichtigen, die räumlich und verkehrlich gut erreichbar sind bzw. Angebote aus dem Lebensmitteldiscountbereich aufweisen.

Eine detaillierte Aufstellung der Umverteilungsquoten nach einzelnen Kommunen sowie deren Standortlagen erfolgt in nachfolgender tabellarischer Übersicht.

6.4.2 Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Wichtig bei dieser Betrachtung: die Berechnungen beziehen sich darauf, dass der heute vorhandene Lebensmittelmarkt in Dobel nicht vorhanden ist (hypothetische Neuansiedlung).

Umsatzherkunft				<i>Angaben in Mio. €</i>
Umsatz		4,8		
	aus	Dobel	Bad Herrenalb	Streuumsätze
		3,4	1,1	0,2
Kaufkraftströme				
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	8-9%		
	auf	58-59%		
Kaufkraftrückholung davon aus		3,4		
	Bad Herrenalb	0,3		
	weiteres Umland	1,0 (2,1)*		
Umverteilungen gegen	Umsatz aus			
		Dobel	Bad Herrenalb	weiteres Umland
	Dobel	<0,1	< 0,1	
	Bad Herrenalb		0,6	
	Umland		0,5	0,2

* Von der gesamten Kaufkraftrückholung umfassen ca. 2,1 Mio. € hypothetische Kaufkraftrückholungen, die heute bereits am Standort gebunden werden (siehe hypothetische Neuansiedlung), weitere ca. 1,3 Mio. € werden tatsächlich an den Standort zurückgeholt.

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungen					<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Dobel	<0,1	< 0,1			<0,1
Bad Herrenalb		0,6		0,3	1,0
Umland		0,5	0,2	1,0	1,7

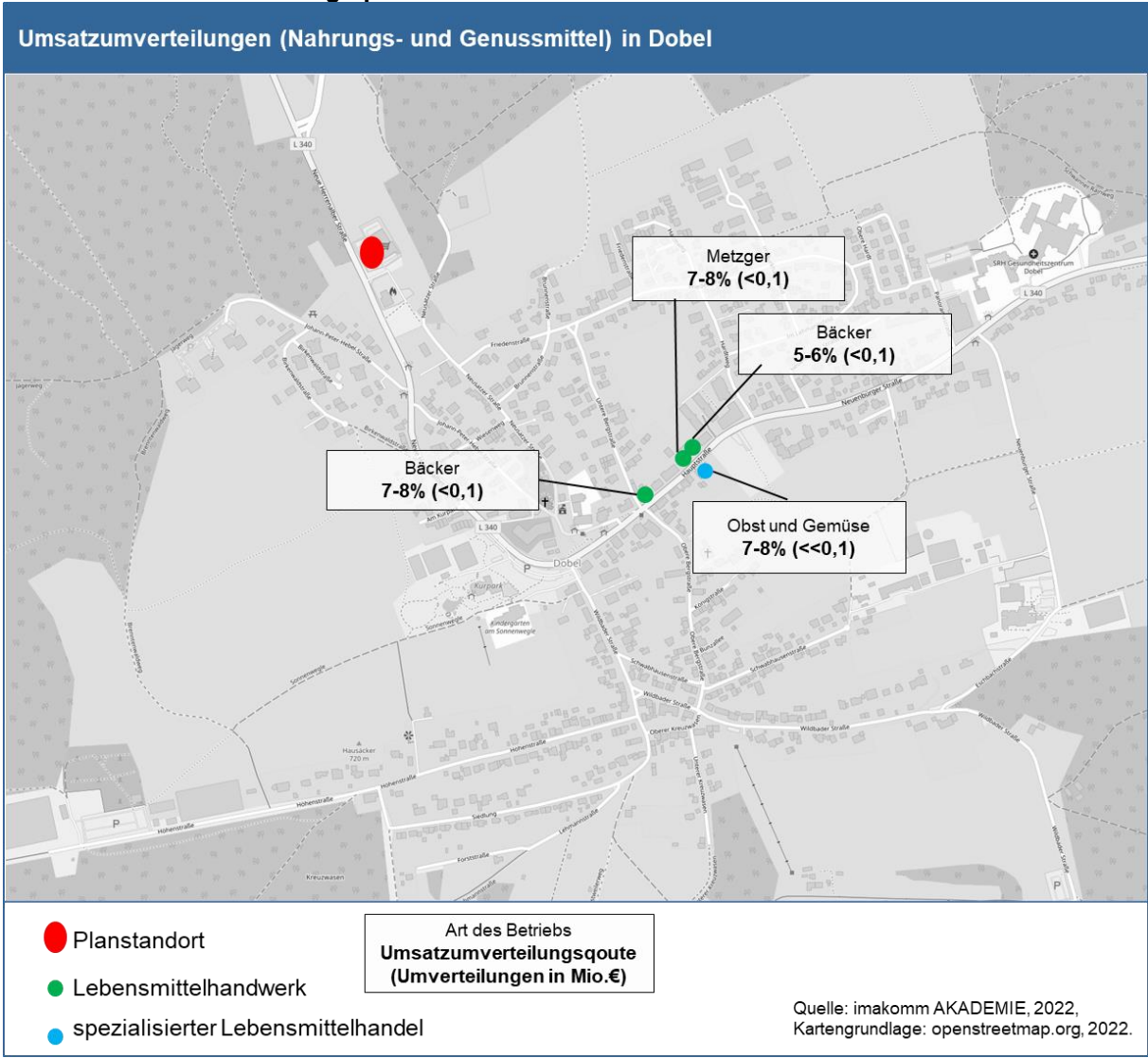
Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungsquoten				<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Ø-Umverteilungsquote	
Dobel	<0,1	0,7	6-7%	
Bad Herrenalb	1,0	11,6	8-9%	
Weiteres Umland	1,7	82,2	2-3%	
Bad Wildbad	0,2	31,5	<1%	
Höfen an der Enz	0,2	5,2	3-4%	
Neuenbürg	0,6	24,5	2-3%	
Straubenhardt	0,7	21,1	3-4%	

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungsquoten nach Standortlagen		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Dobel (Ort ohne zentralörtliche Funktion)		
Ortskern (v.a. Lebensmittelhandwerk)	<0,1	6-7%
Bad Herrenalb (Kleinzentrum)		
Innenstadtlage Bad Herrenalb (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierter Lebensmittelhandel)	<0,1	2-3%
Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal (u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) – Ortsrandlage, aber Grundversorgungsfunktion	0,9	9-10%
Neusatz (Hofladen)	<<0,1	5-6%
sonstige Standortlagen (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierter Lebensmittelhandel)	<0,1	1-2%
Bad Wildbad (Mittelzentrum)		
Nahversorgungsstandort Kurt-Gscheidle-Straße (Teil des zentralörtlichen Versorgungskerns – u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter)	0,1	<1%
Zentralörtlicher Versorgungskern (v.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%
Calmbach (u.a. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt)	<<0,1	<1%
Calmbach – Nahversorgungsstandort Wildbader Straße (u.a. Lebensmitteldiscounter, Supermarkt)	0,1	<1%
Sonstige Standortlagen (u.a. Getränkemarkt, Tankstelle, Hofladen)	<<0,1	<1%
Höfen an der Enz (Ort ohne zentralörtliche Funktion)		
Ortskern Höfen an der Enz (u.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%
Nahversorgungsstandort Südliche Wildbader Straße (u.a. Lebensmitteldiscounter)	0,2	5-6%
Sonstige Standortlagen (u.a. Tankstelle)	<<0,1	<1%
Neuenbürg (Unterzentrum – Doppelzentrum mit Straubenhardt)		
Zentraler Versorgungskern (u.a. Weinhandel, Lebensmittelhandwerk, Markthalle)	<0,1	<1%
Nahversorgungsstandort - Gewerbegebiet Wilhelmshöhe (u.a. Lebensmitteldiscounter, Supermarkt)	0,6	2-3%
Straubenhardt (Unterzentrum – Doppelzentrum mit Neuenbürg)		
Nahversorgungsstandort Gewerbegebiet Conweiler (u.a., Supermarkt, Lebensmitteldiscounter)	0,7	%
Feldrennach (u.a., Supermarkt, Lebensmittelhandwerk)	<0,1	<1%
Sonstige Standortlagen (Ortsteile) (u.a. Lebensmittelhandwerk)	<<0,1	<1%

Grafik: Umsatzumverteilungsgouten zu Wettbewerbern vor Ort



6.4.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

a) Bewertung Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel



Für die Gemeinde Dobel sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten. Es bestehen keine weiteren Angebote mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment im Gemeindegebiet.

Auch für Kommunen im Umland gilt: Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

b) Bewertung der Randsortimente:

Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet außer dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel wie dargestellt auch Non-Food-Artikel an. Insgesamt werden für das Planobjekt im Bereich dieser Randsortimente ca. 0,5 Mio. Euro Umsatz angesetzt. Demgegenüber steht eine Vor-Ort-Kaufkraft im Non-Food-Sortiment von ca. 8,5 Mio. €. Unter Betrachtung der vorhandenen Angebotsstrukturen werden die **Umverteilungen in den Randsortimenten deshalb sowohl in Dobel als auch im Umland nur marginal sein**, da durch das vorhandene Angebot einzelne Standortlagen nur unwesentlich betroffen sein werden.



Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Dobel oder im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten liegen überall klar unterhalb des Schwellenwertes von 10%.

c) Bewertung Gesamtvorhaben:



Für das Gesamtvorhaben Lebensmitteldiscountern in Dobel wird mit dem geprüften Flächenlayout das Beeinträchtigungsverbot damit eingehalten.

7 Konsequenzen und Empfehlung

Konsequenzen:

- **Das Vorhaben Lebensmitteldiscounter am Standort Dobel wird eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Absicherung der Grundversorgung von Dobel mit sich bringen.**
- **Sowohl für Dobel als auch für Umlandkommunen sind durch die Erweiterung des Anbieters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.**

Empfehlung:

Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Durch das Vorhaben gelingt es, die Grund- und Nahversorgung in Dobel zu sichern, ohne dass eine überörtlich orientierte Versorgungsfunktion angestrebt wird. Zur Einhaltung aller raumordnerischer Prüfkriterien, sollte dabei eine Begrenzung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel auf 90% der Verkaufsfläche (damit ca. 945 m² von insgesamt 1.050 m²) zzgl. Backshop (damit Gesamtfläche ca. 1.110 m²) erfolgen.

8 Hinweise zur Methodik

8.1 Methodischer Ansatz

Für eine valide und fundierte Bewertung des Vorhabens sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg
- nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben, Planstandort),
- Begehung des Planstandortes und Erfassung Bestandsdaten / Wettbewerbssituation,
- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen,
- Bewertung des Vorhabens gemäß der relevanten raumordnerischen Prüfkriterien.

Daten und Unterlagen:

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“⁹ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“ (2004)
- „Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald: – Kennziffern und Implikationen für die Entwicklung der Nahversorgung - “ (2015)
- Baldauf Architekten Stadtplaner: Gemeinde Dobel „Nettomarkt – Erneuerung“, 08.06.2022

⁹ Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserslass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16).

Datengrundlage Bestandsdaten:

- Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im nahen Umland. Im weiteren Umland des Untersuchungsraums wurden bereits vorliegende Bestandsdaten (siehe Regionales Einzelhandelskonzept Nordschwarzwald) auf Aktualität gegengeprüft.

Hinweis: Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortiments-scharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortiments-scharfe Bestandserfassung zurückzuführen.

- Bei Berechnungen des Nachfragevolumens und von Marktanteilen werden grundsätzlich die aktuellen, verfügbaren Kaufkraftwerte der GfK angesetzt. Dies gilt sowohl für die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch für die jeweils sortiments-spezifische Kaufkraft (= Aufteilung der gesamten Kaufkraft nach einzelnen Sortimenten bzw. Warengruppen). Auch vor diesem Hintergrund können sich Abweichungen zu anderen / älteren Gutachten ergeben.

Fazit:

Durch die Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter im gesamten Einzugsgebiet gemäß quantitativen und qualitativen Kriterien liegen **belastbare Bestandsdaten** vor. Hinweis: Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf die sortiments-scharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nicht immer im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

8.2 Kaufkraftberechnung

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

Grafik: Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfereinkommen	Vermögensverbrauch	Konsumkreditaufnahme
potenzielle Kaufkraft			
verfügbare Kaufkraft = verfügbares Einkommen			Steuern + Sozialversicherungsbeiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
ungebundene (freie) Kaufkraft		gebundene Kaufkraft ¹⁰⁾	
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	dienstleistungsrelevante Kaufkraft		

Quelle: Statistisches Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) oder von Michael Bauer Research (mbResearch) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Die imakomm verwendet GfK-Daten, welche allgemein anerkannt sind und in der Regel leicht unter den Werten vom mbResearch liegen. Daher wird auch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf diese Daten zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und sowohl von der GfK als von mbResearch errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner

¹⁰ Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

8.3 Hinweise

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „Gesundheit / Körperpflege“ und „Drogeriewaren“.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandelsInstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE (Ermittlung zentraler Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg und Bayern) verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.