



# Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Nußloch

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Nußloch

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 09.07.2021 (ergänzt am 19.09.2022)

## Urheberrecht

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

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: Dr. Stefan Holl, Oliver Behrens, Birgitt Wachs

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Aufgabenstellung	4
2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	5
2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.2 Zukünftige Entwicklungen	9
<b>II. Standortrahmenbedingungen Nußloch</b>	<b>11</b>
<b>III. Angebotssituation</b>	<b>14</b>
1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Nußloch	14
2. Angebotssituation außerhalb der Gemeinde Nußloch	17
<b>IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich</b>	<b>20</b>
1. Quantitative Bewertung	20
2. Qualitative Bewertung	22
3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	22
<b>V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort</b>	<b>26</b>
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	26
2. Mikrostandort „Hauptstraße / Prozessionsweg“	28
3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	32
3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes	32
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	33
4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen	33
4.1 Umsatzprognose und Marktchancen für einen Supermarkt in Nußloch	33
4.2 Umsatzzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen	34
4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	39
4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	39
4.3.2 Kongruenzgebot	40
4.3.3 Integrationsgebot	41
4.3.4 Beeinträchtigungsverbot	42
<b>VI. Zusammenfassende Bewertung der örtlichen Nahversorgungsfunktion und Empfehlungen</b>	<b>45</b>
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>47</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Im April 2021 erteilte die Gemeinde Nußloch der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag, ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde zu erstellen. Im Rahmen der Analyse sollen die Nahversorgungsstrukturen in Nußloch untersucht und bewertet werden. Ziel ist es, die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Nahversorgung in der Gemeinde aufzuzeigen und Empfehlungen zur Umsetzung zu geben.

Die Ausgangslage kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- /// Die Gemeinde Nußloch zählt aktuell ca. 11.270 Einwohner und liegt zentral im Rhein-Neckar-Kreis. Seit dem Jahr 2011 konnte die Gemeinde einen Einwohnerzuwachs von ca. 810 Personen bzw. 7,7 % verzeichnen. Das Statistische Landesamt geht in den nächsten Jahren von einem weiteren Bevölkerungszuwachs aus.
- /// Seit mehreren Jahren wird in Nußloch über die Weiterentwicklung der Nahversorgung diskutiert. Bereits im Jahr 2015 wurden von der GMA in einer Potenzialanalyse Entwicklungsperspektiven in der Nahversorgung festgestellt. In der Folge wurde im Umfeld des REWE-Marktes an der Walldorfer Straße eine Planung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes untersucht. Allerdings wurde diese Planung nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen erfolgten eine Erweiterung des REWE-Marktes sowie die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in der Ortsmitte.
- /// Nun bestehen Planungen, die im nördlichen Bereich von Nußloch die Ansiedlung eines Nahversorgers vorsehen. Im Rahmen dieses Gutachtens ist jedoch zu klären, ob immer noch ein Entwicklungspotenzial besteht und welche Größenordnung ggf. ein potenzieller Lebensmittelmarkt an diesem Standort aufweisen könnte. Zudem ist zu klären, welcher Betriebstyp und welcher Betreiber ggf. zur Ansiedlung geeignet wären.

Im Rahmen der Analyse sollen daher folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- /// Wie stellt sich die Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Nußloch aktuell dar?
- /// Welche realistischen Perspektiven bestehen, um die Nahversorgung im Lebensmittelbereich langfristig zu sichern?
- /// Bestehen konkrete Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes in Nußloch?
- /// Welche Dimensionierung muss ein Lebensmittelmarkt ggf. haben, um langfristig überlebensfähig zu sein?
- /// Welche Auswirkungen hat ein neuer Lebensmittelmarkt auf die vorhandenen Strukturen in Nußloch bzw. in den Nachbargemeinden?

Im Anschluss ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Zur Bearbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde eine Besichtigung der Versorgungsstrukturen in Nußloch und in den umliegenden Kommunen vorgenommen.<sup>1</sup> Darüber hinaus wurden verschiedene sekundärstatistische Quellen (u. a. soziodemografische Daten aus der amtlichen Statistik, Kaufkraftdaten von MB Research, EHI handelsdaten) ausgewertet.

## 2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „Nahversorgung“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg, GMA-Bearbeitung 2021

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekerwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

<sup>1</sup> Im Nachgang zur vorliegenden Untersuchung wurde im Rahmen der Wettbewerbsanalyse (vgl. Kapitel III.1) der im April 2022 eröffnete Lebensmittelmarkt „Ermar Center“ ergänzt. Der Markt wurde auch bei der Analyse der Wettbewerbswirkungen (vgl. Kapitel V.4) berücksichtigt.

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für die umliegenden kleineren Betriebe).

Da in vorliegendem Gutachten der Lebensmittelbereich im Vordergrund steht, werden nachfolgend ausschließlich die Marktentwicklungen in diesem Bereich dargestellt.

## 2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung.

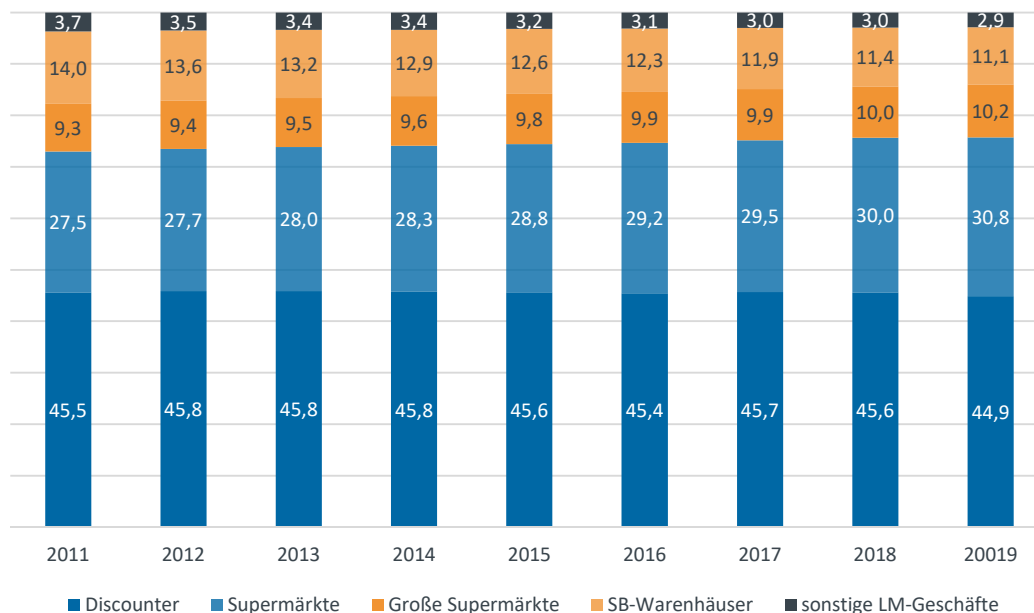
Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.<sup>2</sup> Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen. In dicht besiedelten Regionen wie Nußloch konnten sich solche Konzepte jedoch kaum durchsetzen.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und die unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker am Markt zu behaupten. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von ca. 45 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert (vgl. Abbildung 2).

<sup>2</sup> In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren, regionale Produkte etc.) bewährt.

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 - 2019**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2020; GMA-Darstellung 2021

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>3</sup>

**„Supermarkt**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel<sup>4</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II<sup>5</sup> aufweist.*

**Großer Supermarkt**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.*

**Discounter**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

<sup>3</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 361.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>5</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

### Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

### Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Discounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 11.800 Artikel (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17
Nonfood II	275	12	805	7
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

Aktuell werden von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.300 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angesehen. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 1.800 m<sup>2</sup> VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktconcept anzupassen.

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



## 2.2 Zukünftige Entwicklungen

Auch im Lebensmittelhandel wird der demografische und technologische Wandel bestimmender Faktor bleiben. Wenngleich der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den Nonfood-Handel der zentrale Veränderungsfaktor sein wird, ist davon auszugehen, dass für den Lebensmittelhandel der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen<sup>6</sup> der Haupteinflussfaktor bleiben wird. In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen im Lebensmittelhandel zu rechnen:

- /// Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihre **Standortnetze** konsequent **optimieren** und **modernisieren**, bei sich fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte v. a. die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend integrierte Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.
- /// Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demographischer Wandel).
- /// In der Konsequenz wird es um **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** gehen, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen. Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl vor allem im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert. Die einzelnen Betreiber verfolgen aktuell jedoch sehr unterschiedliche Strategien. Die Konzentrationstendenzen sind beim **Supermarkt** auf den ersten Blick besonders stark ausgeprägt, können doch mit den beiden genossenschaftlich organisierten Anbietern Edeka und REWE nur noch zwei „global player“ angeführt werden. Bei genauem Hinsehen gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den Regiebetrieben und den inhabergeführten Märkten hinsichtlich Ladengestaltung, aber auch in puncto Leistungsfähigkeit. Zentrale Veränderungsfaktoren sind Sortimentsausdehnung (vor allem Eigenmarken als Preiseinstiegssortiment, Bio, Regionalität, Drogerieartikel, Fair, Allergikerprodukte, international orientierte Produkte, Convenience), aufwändigere Warenpräsentation und verbesserte Einkaufsatmosphäre (vor allem geringere Regalhöhen,

<sup>6</sup> Stichworte v. a. buntere und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtischen Regionen

breitere Gänge), aber auch die Errichtung zentraler und für den Kunden besser zugängliche Pfandrücknahmestationen.

- / Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema **Onlinehandel** ergeben. Allerdings war der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. nach Angaben des HDE liegt der Online-Anteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln bei nur etwa 1,4 %.<sup>7</sup> Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, REWE). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

**Tabelle 2: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel**

mögliche / typische Angebotselemente	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbedingungen
Supermarkt	ca. 1.200 – 1.800 m <sup>2</sup>	gute Sichtbarkeit mind. 75 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 800 – 1.400 m <sup>2</sup>	gute Sichtbarkeit mind. 75 Stellplätze
Getränkemarkt	ca. 300 – 500 m <sup>2</sup>	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ca. 600 – 800 m <sup>2</sup>	gute Sichtbarkeit mind. 30 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 50 – 80 m <sup>2</sup> (zzgl. Verzehrbereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 20 – 80 m <sup>2</sup> (ggf. zzgl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	ca. 80 – 120 m <sup>2</sup>	Arztpraxen im Umfeld

Quelle: GMA-Standortforschung 2021

<sup>7</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2020.

## II. Standortrahmenbedingungen Nußloch

Die **Gemeinde Nußloch** liegt im Nordwesten von Baden-Württemberg, im Rhein-Neckar-Kreis. Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>8</sup> ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Als nächst gelegene zentrale Orte ist im Norden auf Leimen (Unterszentrum) und Heidelberg (Oberzentrum) und im Süden auf Walldorf / Wiesloch (Mittelzentrum) hinzuweisen. Nußloch liegt an der regionalen Entwicklungsachse Ludwigshafen – Mannheim – Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim. Nußloch gehört dem Mittelbereich Heidelberg an.

**Verkehrlich** ist die Gemeinde über die Bundesstraße B 3 (Darmstadt – Heidelberg – Bruchsal) gut angeschlossen. Über Kreisstraßen ist die Autobahnanschlussstelle Walldorf / Wiesloch / Hockenheim in einer Distanz von unter 10 km erreichbar. Dadurch besteht Anschluss an die A 5 (Karlsruhe – Heidelberg) sowie über das Walldorfer Kreuz an die A 6 (Heilbronn – Mannheim). Nußloch verfügt allerdings über keinen eigenen Bahnhof. Es verkehren aber Linienbusse des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar. Perspektivisch soll die Straßenbahnlinie 23 (Heidelberg – Leimen) nach Nußloch verlängert werden.

Die Gemeinde zählt gemäß Statistischem Landesamt **11.270 Einwohner**.<sup>9</sup> Seit 2011 konnte die Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs um 809 Einwohner bzw. 7,7 % verbuchen. Damit entwickelte sich die Bevölkerungszahl günstiger als im Rhein-Neckar-Kreis (+ 4,7 %).<sup>10</sup> Bis 2035 ist gemäß amtlicher Bevölkerungsvorausrechnung mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs auf ca. 11.750 Einwohner zu rechnen.<sup>11</sup> In den vergangenen Jahren ist im nordöstlichen Gemeindegebiet ein Neubaugebiet aus hochwertigen Einfamilienhäusern („Beim Seidenweg“) entstanden. Zusätzlich wurde in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein weiteres Wohngebiet am Südrand der Gemeinde (Bereich der Bismarckstraße) ausgewiesen. Auf einer Gesamtfläche von rd. 9,2 ha (davon 7,3 ha Wohnbaufläche) können Wohneinheiten für 500 zusätzliche Einwohner entstehen. Wann diese ergänzende Wohngebietsentwicklung realisiert wird, ist aktuell jedoch noch nicht abzusehen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** am Arbeitsort Nußloch betrug im Jahr 2020 ca. 2.516 Personen. Seit 2010 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 31 % gestiegen.<sup>12</sup> Demgegenüber stehen ca. 4.680 Beschäftigte am Wohnort, was zu einem negativen Pendlersaldo von ca. 2.164 Personen führt. Während Anfang der 2000er Jahre ein überwiegender Teil der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu finden war, hat dieser in den letzten Jahren deutlich gegenüber den sonstigen Dienstleistungen an Bedeutung verloren.

<sup>8</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2020)

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2011 und 30.06.2020).

<sup>11</sup> Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 (Hauptvariante).

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2010 und 30.06.2020).

Die **Hauptwohnlagen** befinden sich zu einen nördlich der Massengasse und zum anderen im südlichen Teil des Kernortes. Des Weiteren ist westlich der Walldorfer Straße und südlich des Verlaufs der Materialeilbahn eine weitere Ausdehnung an Wohngebieten vorzufinden. Darüber hinaus wurde seit 2011 das Baugebiet „Beim Seidenweg“ bebaut. Ein Ausbau der Wohnlagen ist perspektivisch direkt südöstlich der Materialeilbahn entlang der Bismarckstraße geplant.

Die **Gewerbelagen** sind am Nordwestrand Nußlochs zu finden und zwar vorrangig entlang der Heidelberger Straße. Strukturprägend ist hier der Firmensitz der Unternehmensgruppe Betty Barclay mit angeschlossenem Fabrikverkauf.

Der **Ortskern** der Gemeinde Nußloch konzentriert sich entlang der Hauptstraße zwischen Abzweig Massengasse im Norden und Abzweig Burgstraße im Süden sowie angrenzender Teilbereiche der Sinsheimer Straße, der Kaiser- und der Werderstraße.

Die **Einzelhandelsstruktur** der Gemeinde Nußloch wird durch folgende Lagen geprägt:

/// **Ortskern:** Zentraler Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße und der Sinsheimer Straße mit Schwerpunkt am Lindenplatz sowie in den angrenzenden Teilbereichen der Walldorfer Straße. Neben einem Rossmann-Drogeriemarkt im ehemaligen Markthaus-Sozialkaufhaus besteht vorrangig kleinteiliger Facheinzelhandel, überwiegend zur Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Ladenhandwerksbetriebe, Apotheken). Ergänzt wird das Angebot durch einige Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sowie mehrere Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Banken, Reinigung, Frisöre).

Im April 2022 wurde in der nördlichen Hauptstraße das Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ eröffnet.

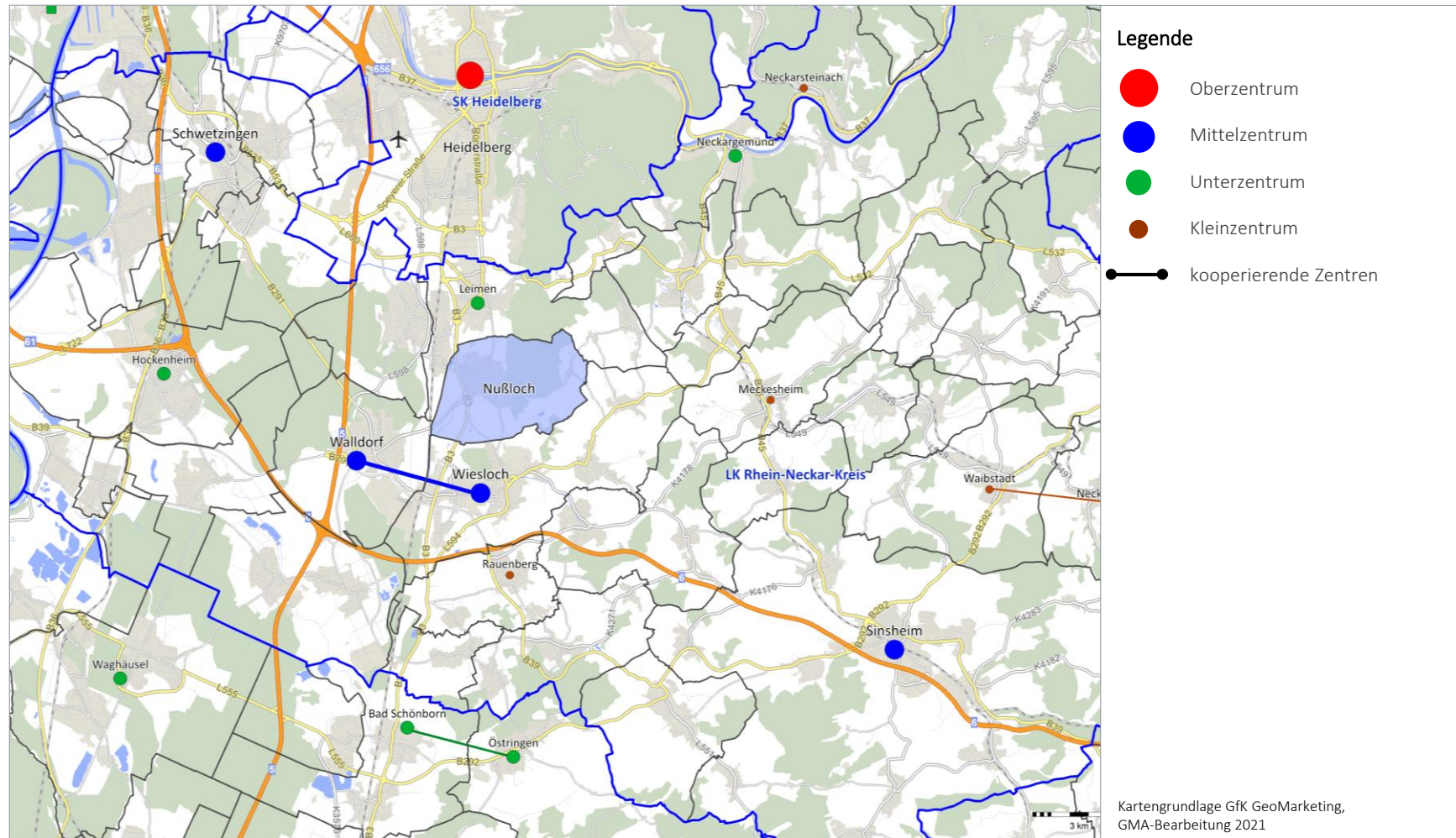
/// **Standortlage Massengasse:** Nahversorgungsstandort an der Massengasse mit einem Penny-Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Metzgerei, Kiosk und Apotheke in städtebaulich integrierter Lage.<sup>13</sup>

/// **Standortlage Walldorfer Straße:** moderner Nahversorgungsstandort im südlichen Gemeindegebiet mit REWE-Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei und Florist in unmittelbarem Anschluss an Wohngebiete.

/// **Sonderstandort Fashion Park Nußloch:** aus Betty Barclay Fabrikverkäufen entstandenes Outlet mit über 10 Markenstores namhafter Textil- und Schuhmarkenanbieter.

<sup>13</sup> Penny belegt dort die ehemalige Fläche des Treff 3000 Lebensmitteldiscounters. Dieser ist nicht mehr in Nußloch vorhanden.

Karte 1: Lage der Gemeinde Nußloch und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



### III. Angebotssituation

Die Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich in Nußloch beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung der örtlichen Einzelhandelsbetriebe. Hierbei standen solche Ladengeschäfte im Vordergrund, in denen Nahrungs- und Genussmittel angeboten werden. Insbesondere die Lebensmittelmärkte wurden dabei einer vertieften Betrachtung unterzogen.

#### 1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Nußloch

In **Nußloch** sind im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** folgende strukturprägende Anbieter vorhanden (vgl. Karte 2):

##### **REWE** (Supermarkt, Walldorfer Straße, vgl. Foto 1):

Der Markt befindet sich im Süden der Gemeinde im Standortverbund mit einer Bäckerei und einem Blumenladen. Das weitere Standortumfeld in Richtung Westen und Norden wird durch Wohnnutzungen geprägt<sup>14</sup>. Der Markt wurde erst kürzlich modernisiert und auf 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>15</sup> erweitert. Insgesamt handelt es sich bei dem Betrieb um einen modernen und leistungsfähigen Supermarkt in gut erreichbarer Lage.

##### **Penny** (Lebensmitteldiscounter, Massengasse, vgl. Foto 2):

Der Markt befindet sich in integrierter Standortlage im Nordwesten der Gemeinde. Das Umfeld wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, so dass der Markt eine Nahversorgungsfunktion für das nordwestliche Siedlungsgebiet übernimmt. Der Markt bildet einen Standortverbund mit einer Bäckerei, einer Metzgerei, einem Kiosk sowie einer Apotheke. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> verfügt der Markt jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung. Auch die Stellplatzsituation ist als suboptimal einzustufen. Eine Erweiterungsmöglichkeit besteht am Standort nicht. Dennoch wird der Penny-Markt von den Kunden gut frequentiert. Er profitiert von seiner Funktion als Nahversorger für das direkte Wohnumfeld.



Foto 1: REWE-Supermarkt an der Walldorfer Straße



Foto 2: Penny-Markt an der Massengasse

<sup>14</sup> Entlang der Bismarckstraße ist die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes geplant.

<sup>15</sup> Zzgl. Bäckerei und Blumengeschäft.

Neben den beiden genannten größeren Lebensmittelmärkten sind in Nußloch weitere Nahrungs- und Genussmittelanbieter vorhanden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Lebensmittelhandwerker (fünf Bäckereien, zwei Metzgereien) sowie weitere Spezialanbieter (u. a. Kiosk, zwei Tankstellenshops, Getränkemarkt, ein Hofladen, Blumenhaus mit Weinverkauf) zu nennen.

In der nördlichen Hauptstraße wurde im April 2022 der Lebensmittelmarkt „Ermar Center“ eröffnet. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> werden neben einem Lebensmittelgrundsortiment auch ausländische Lebensmittel, Spezialitäten und Delikatessen angeboten.

Insgesamt beläuft sich die **Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich** in Nußloch derzeit auf ca. **3.840 m<sup>2</sup>**<sup>16</sup>, auf der eine **bereinigte Umsatzleistung**<sup>17</sup> von ca. **16,6 Mio. €** erwirtschaftet wird.

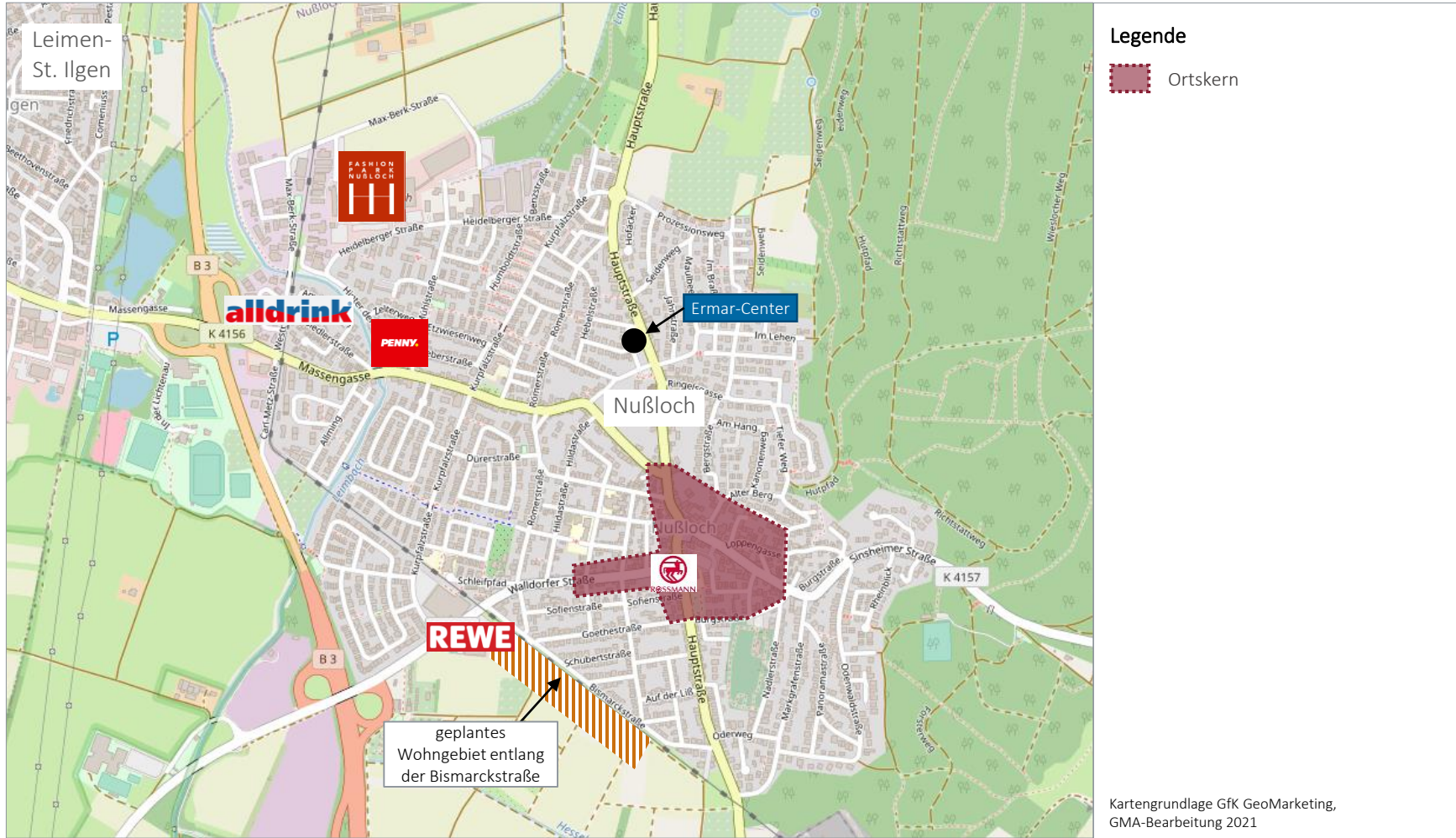
In den vergangenen Jahren haben sich im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Nußloch zahlreiche Veränderungen ergeben. Nach dem Marktaustritt des Treff 3000-Lebensmitteldiscounters wurde die Immobilie durch den Penny-Markt nachgenutzt, der seinen früheren Standort mit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Standortumfeld aufgegeben hat. Die Immobilie des ehemaligen Penny-Marktes wurde durch Wohnbebauung nachgenutzt. Im Jahr 2019 wurde das Markthaus Sozialkaufhaus in der Nußlocher Ortsmitte geschlossen, wodurch eine weitere Verringerung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel erfolgte. Die Fläche wird inzwischen durch einen Rossmann Drogeriefachmarkt nachgenutzt. Im Jahr 2018 wurde das ebenfalls in der Ortsmitte ansässige Lebensmittelgeschäft „Bauernfrisch“ geschlossen. Der 2019 im Ortszentrum eröffnete Hofladen Freudensprung wurde nach zwei Jahren auch geschlossen.

---

<sup>16</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. inkl. Nonfoodsortimente der Lebensmittelmärkte.

<sup>17</sup> Um Nonfoodanteile bereinigte Umsätze.

Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Nußloch





## 2. Angebotssituation außerhalb der Gemeinde Nußloch

Außerhalb der Gemeinde Nußloch sind mehrere Angebote in den umliegenden Kommunen vorhanden. Als nächstgelegene größere Handelsstandorte, zu denen Einkaufsverflechtungen bestehen, ist in Richtung Norden auf das Unterzentrum Leimen sowie in südlicher Richtung auf das gemeinsame Mittelzentrum Walldorf-Wiesloch hinzuweisen. Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 3 und Tabelle 3):

- /// In nördlicher Richtung befindet sich das Unterzentrum **Leimen**, wo ein umfangreiches Einzelhandelsangebot besteht. Neben drei Supermärkten (Edeka, REWE, nahkauf) sind dort fünf Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, 2 x Penny, Netto) ansässig. Ergänzt wird das Angebot zudem durch einen denn's Biomarkt sowie einen Mix-Markt.
- /// Etwa 5 km nordwestlich von Nußloch befindet sich die Gemeinde **Sandhausen**, wo insgesamt zwei Supermärkte (2 x REWE) und zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi) ansässig sind. Darüber hinaus ist im Ortskern ein nahkauf-Markt etabliert. Ein weiterer nahkauf Markt befindet sich in einer Wohngebietslage.
- /// In südwestlicher Richtung ist in einer Distanz von ca. 5 km die Stadt **Walldorf**. Hier sind ebenfalls zwei größere Supermärkte (Edeka, Edeka-SBK) sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) ansässig.
- /// Ein umfassendes Lebensmittelangebot besteht in der ca. 4 km südlich gelegenen Stadt **Wiesloch**. In der Kernstadt ist hier auf zwei größere Supermärkte (2 x REWE) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny) hinzuweisen. Ergänzt wird das Angebot noch durch einen Biomarkt sowie ein größeres Reformhaus. Ein weiterer REWE-Markt ist im Ortsteil Baiertal vorhanden.

Tabelle 3 stellt die wesentlichen Anbieter im weiteren Untersuchungsraum dar:

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum

Anbieter	Betriebs- typ	Adresse	VK in m <sup>2</sup>	Lage
<b>Leimen</b>				
Edeka Walter	SM	Sankt-Ilgener-Straße	2.000	Wohngebietslage
REWE	SM	Stralsunder Ring	1.450*	Gewerbegebiet, Agglomeration
Aldi	DISC	Stralsunder Ring	800	Gewerbegebiet, Agglomeration
Penny	DISC	Bgm.-Weidemaier-Straße	800	Stadtkern, Kurpfalz-Zentrum
Lidl	DISC	Stralsunder Ring	800	Gewerbegebiet, Agglomeration
denn's Biomarkt	BIO	Stralsunder Ring	600	Gewerbegebiet, Agglomeration
Mix-Markt	SM	Ferdinand-Porsche-Straße	500	Gewerbegebiet, Wohngebietsbezug
Penny	DISC	In der Heidelach (St. Ilgen)	800	Gewerbegebiet
Netto	DISC	Bahnhofstraße (St. Ilgen)	650	Wohngebietslage
nahkauf Cetrez	SM	Kurpfalzzentrum	600	zentralen Versorgungsbereich
<b>Sandhausen</b>				
REWE	SM	Hauptstraße	1.700	Gewerbegebiet, Agglomeration
Lidl	DISC	Porschestraße	1.100	Gewerbegebiet, Agglomeration
Aldi	DISC	Gottlieb-Daimler-Straße	950	Scharnierlage zusammen mit dm-Drogeriemarkt
nahkauf	SM	Robert-Koch-Straße	600	Wohngebietslage
nahkauf	SM	Bahnhofstraße	450	Ortskern
<b>Walldorf</b>				
Edeka	SM	Bahnhofstraße	1.650	Wohngebietslage zus. mit Aldi
Edeka Kissel SBK Walldorf	SM	Hans-Holbein-Straße	1.500	Wohngebietslage, alleiniger Nahversorger im südlichen Stadtgebiet
Aldi	DISC	Bahnhofstraße	950	Wohngebietslage zus. mit Aldi
Lidl	DISC	Nußlocher Straße	900	Rand des Stadtkern
<b>Wiesloch</b>				
REWE	SM	Eichelweg	2.150	Gewerbegebietslage
REWE	SM	Güterstraße	1.800	Stadtkern, Stadt-Galerie
Lidl	DISC	Bahnhofstraße	1.150	Stadtkern
Aldi	DISC	Neues Sträßel	950	Gewerbegebietslage
Penny	DISC	Schloßstraße	800	Wohngebietslage
REWE	SM	Wieslocher Straße (Baiertal)	800	Ortskern
Biomarkt Wiesloch	BIO	Ringstraße	500	Stadtkern

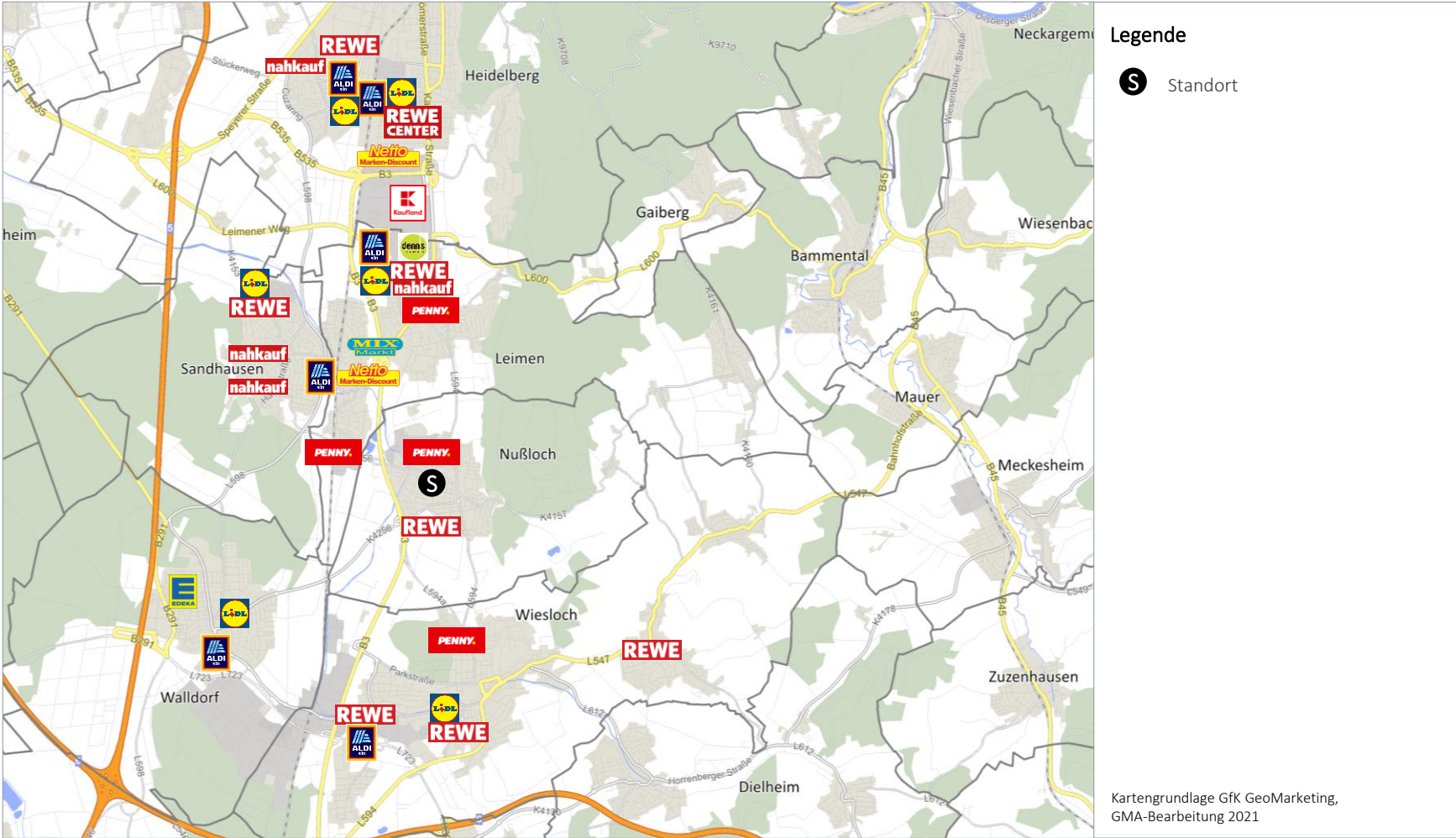
\* inkl. Getränkemarkt

SM = Supermarkt; DISC = Lebensmitteldiscounter; BIO = Biomarkt

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass sowohl nördlich als auch südlich von Nußloch zahlreiche Wettbewerbsbetriebe im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden sind. Aufgrund der Pendlerbewegungen in Richtung Heidelberg (Norden) sowie in Richtung A 6 ist davon auszugehen, dass ein beträchtlicher Anteil der Kaufkraft aus Nußloch an diese Standorte abfließt. In Richtung Osten bestehen aufgrund der ansteigenden Topografie keine nennenswerten Wettbewerbsstandorte. Größere Einzelhandelsstandorte befinden sich darüber hinaus mit den zwei SB-Warenhäusern der Fa. Kaufland sowie zahlreichen (großen) Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und mehreren Biomärkten in der nördlich gelegenen Stadt Heidelberg.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)



## IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation in Nußloch ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vorhandener Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die **Verkausflächenausstattung pro 1.000 Einwohner** als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen. Dabei werden die Daten der Gemeinde Nußloch mit den Nachbarkommunen und dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Ergänzt wird dieser Vergleich in einem zweiten Schritt durch die Ermittlung der **Zentralität** des Lebensmitteleinzelhandels in Nußloch.

Anschließend ist durch eine **qualitative Bewertung** zu prüfen, inwiefern die vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen für eine zukünftige Sicherung der Nahversorgung ausreichen bzw. welche Defizite bestehen. Hierfür wird auf die Detailanalyse der Versorgungsstrukturen im vorangegangenen Kapitel zurückgegriffen, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Nußloch bestehen.

Aus dieser quantitativen und qualitativen Betrachtungsebene sind in einem dritten Schritt **Empfehlungen** zur Weiterentwicklung oder auch zur Sicherung der Strukturen abzuleiten.

### 1. Quantitative Bewertung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen werden.

Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des Euro Handels Institutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden der nicht organisierte Lebensmitteleinzelhandel (u. a. kleine Biomärkte, ethnische Lebensmittelmärkte, Hofläden), Spezialgeschäfte (u. a. Weinhandlungen, Feinkostgeschäfte), Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 435 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner festhalten.<sup>18</sup>

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation in Nußloch und in den Nachbarkommunen zeigt sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 4):

<sup>18</sup> Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, Seite 80; Einwohnerzahlen: 31.12.2019, Statistisches Bundesamt.

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum

	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / 1.000 EW
Nußloch	2.650	11.271	235
Nußloch 2035*	2.650	11.750	226
Sandhausen	4.800	15.276	314
Leimen	9.000	26.979	334
Walldorf	5.000	15.446	324
Wiesloch	8.150	26.706	305
Nachbargemeinden insgesamt	26.950	84.407	319
<b>BRD</b>	<b>36.200.000</b>	<b>83.166.700</b>	<b>435</b>

\* Einwohnerzahl auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Basis 2017, Hauptvariante)

Quelle: GMA-Erhebungen, EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 80; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2020

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass in Nußloch mit **235 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** eine **deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** vorhanden ist. Bei einer Berücksichtigung der positiven Einwohnerprognose wird die Ausstattung 2035 weiter absinken. Auch wenn man berücksichtigt, dass für die Region eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung typisch ist, fällt auf, dass Nußloch am unteren Ende der Skala liegt. Nimmt man modellhaft den Durchschnittswert der Nachbargemeinden bzw. den bundesdeutschen Durchschnittswert als Referenzwert für die Gemeinde Nußloch an, lässt sich ein Verkaufsflächenzusatzpotenzial von 950 – 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich bestimmen.

Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in der Gemeinde Nußloch kann die **Zentralitätskennziffer** herangezogen werden. Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer aktuell

ca. 16,6 Mio. € : ca. 30,6 Mio. € = 54 %  
 (Umsatz in Nußloch) : (Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Nußloch) = (Zentralität)

In der Gemeinde Nußloch ist derzeit eine Zentralität von ca. 54 % festzuhalten. Rd. 46 % der Kaufkraft bzw. rd. 14,0 Mio. € fließen im Lebensmittelbereich an umliegende Standorte ab. Auch anhand dieser Methodik lassen sich Entwicklungspotenziale ableiten.

**Eine Bewertung der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Nußloch im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden lässt übereinstimmend ein Entwicklungspotenzial erkennen.**

## 2. Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten und dem verfügbaren Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ist im Rahmen einer **qualitativen Bewertung** zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde Nußloch vorhandenen Nutzungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sind unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:<sup>19</sup>

- / In der Gemeinde Nußloch sind mit REWE und Penny **zwei Lebensmittelmärkte** vorhanden. Während der REWE-Markt als Lebensmittelvollsortimenter ein umfassendes Sortiment anbietet, verfügt der Penny-Markt als Lebensmitteldiscounter über ein deutlich geringeres Sortimentsspektrum.
- / Mit Bezug auf die Wettbewerbsfähigkeit ist festzuhalten, dass im **Lebensmittelvollsortimentsbereich** mit dem REWE-Markt ein moderner und leistungsfähiger Betrieb vorhanden ist. Vor kurzem wurde der Markt modernisiert und in diesem Zusammenhang von 1.680 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> VK<sup>20</sup> erweitert. Insgesamt handelt es sich bei diesem Betrieb um einen zukunfts- und leistungsfähigen Markt.
- / Im **Lebensmitteldiscountsegment** ist seit dem Marktaustritt von Treff 3000 und der Verlagerung von Penny an den Altstandort von Treff 3000 nur noch ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> weist der Markt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Durch die geringen Stellplatzkapazitäten und die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten verfügt der Markt zudem über suboptimale Standortrahmenbedingungen.
- / Im **Biobereich** ist derzeit kein Anbieter in Nußloch vorhanden. Die nächstgelegenen Biomärkte befinden sich in Leimen und in Wiesloch.
- / Im Bereich der **Spezialanbieter** sowie im **Lebensmittelhandwerk** ist derzeit ein ausreichender Besitz festzuhalten. Mit der Eröffnung des Lebensmittelmarktes „Ermar Centers“ im April 2022 hat sich die Angebotssituation v. a. im Bereich Obst und Gemüse, Delikatessen und ausländischen Spezialitäten verbessert.
- / Im Hinblick auf die **räumliche Verteilung** der Lebensmittelmärkte ist festzustellen, dass die fußläufigen Einzugsbereiche von REWE und Penny nur das südwestliche und das nordwestliche Gemeindegebiet abdecken (vgl. Karte 4). Im übrigen Gemeindegebiet sind keine fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkte vorhanden. Die dort lebenden Einwohner sind damit z. T. auf die Nutzung des Pkw angewiesen, um ihre Versorgungseinkäufe zu tätigen.

## 3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Die Grundversorgung im Lebensmittelbereich ist in der Gemeinde Nußloch durch einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelgeschäft sowie kleinteilige Angebote geprägt. Dabei verfügt der REWE-Markt über einen modernen Marktauftritt und über

<sup>19</sup> In diese Betrachtung fließen nur Lebensmittelmärkte ein.

<sup>20</sup> Zzgl. Bäckerei und Blumenladen.

eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung, die eine moderne Warenpräsentation und einen angemessenen Einkaufskomfort für die Kunden zulässt. Im Unterschied dazu sind Defizite im Lebensmitteldiscountsegment vorhanden. So weist der Penny-Markt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Zudem verfügt der Markt aufgrund der geringen Stellplatzkapazitäten und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten über suboptimale Standortrahmenbedingungen. Als echtes Defizit ist das Fehlen eines Biomarktes hervorzuheben, der den aktuellen Trend zu hochwertigeren und nachhaltig erzeugten Lebensmitteln aufnehmen könnte.

Mit Blick auf die Standortstruktur ist festzustellen, dass die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte REWE und Penny mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen vor allem den westlichen Siedlungsbereich abdecken. Für die Bewohner des nördlichen und östlichen Siedlungsgebietes von Nußloch liegen die Versorgungsstandorte außerhalb des fußläufig erreichbaren Gebietes.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich zeigt zudem, dass Nußloch im regionalen aber auch im bundesdeutschen Vergleich einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert aufweist. Auch die Zentralität im Lebensmittelbereich von derzeit nur 54 % macht deutlich, dass in großem Umfang Kaufkraft aus Nußloch an die benachbarten Kommunen im Norden (v. a. Leimen und Heidelberg) sowie im Süden (Walddorf und Wiesloch) abfließt.<sup>21</sup> Daraus wird ersichtlich, dass in Nußloch grundsätzlich **Entwicklungsspielräume zum Ausbau der Lebensmittelbranche** bestehen.

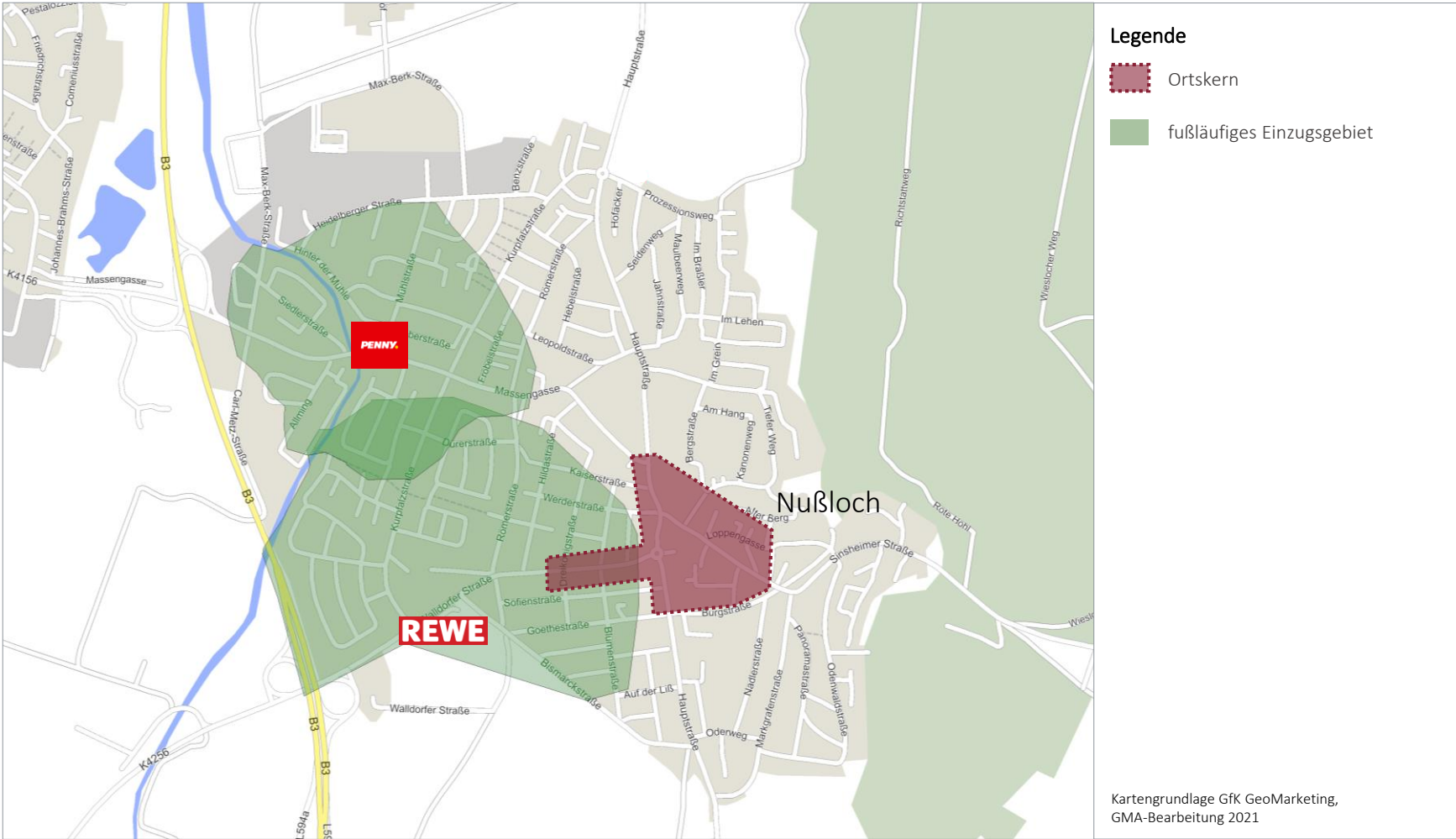
Allerdings sollte bei der **Auswahl eines potenziellen Betreibers** die vorhandene Angebotssituation die Berücksichtigung finden. So ist in Nußloch bereits ein REWE-Supermarkt vorhanden. Vor diesem Hintergrund sollte sich das Konzept eines weiteren Supermarktes von dem des REWE-Marktes zumindest in Teilen abheben, so dass insgesamt ein Mehrwert für die Gemeinde Nußloch erzielt werden kann.

Um einen geeigneten Supermarktbetreiber für Nußloch zu finden werden nachfolgend die Chancen und Risiken der verschiedenen Konzepte dargelegt. Im Vordergrund stehen dabei die möglichen Sortimentsüberschneidungen mit dem REWE-Supermarkt v.a. aber auch mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter. Da in Nußloch – trotz des vorhandenen Bevölkerungspotenzials – noch kein Anbieter aus dem Biosegment vorhanden ist, wurde auch der Anteil an Bioprodukten als Bewertungskriterium miteinbezogen.

---

<sup>21</sup> Der Abfluss von Kaufkraft ist nicht nur ein statistisches Problem, sondern ist verbunden mit (unnötigen) Verkehrsbewegungen und damit verbundenem CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Karte 4: Fußläufiger Einzugsbereich der vorhandenen Lebensmittelmärkte in Nußloch





Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich im Ergebnis die in Tabelle 5 dargestellte Bewertung der unterschiedlichen Betreiber von Supermärkten:

**Tabelle 5: Chancen und Risiken für eine Neuansiedlung unterschiedlicher Lebensmittelmärkte in Nußloch**

Betreiber	Wettbewerbsdichte im Untersuchungsraum	Sortiments-/ Konzept-überschneidung mit Rewe	Sortiments-/ Konzept-überschneidung mit Penny	Anteil Bioprodukte	Anteil regionale Produkte
<b>Supermärkte</b>					
<b>REWE</b>	sehr hoch	sehr hoch	gering	mittel	hoch
<b>EDEKA</b>	gering	sehr hoch	gering	mittel	hoch
<b>tegut...</b>	sehr gering	mittel	sehr gering	hoch	hoch
<b>Lebensmitteldiscounter</b>					
<b>ALDI</b>	hoch	gering	hoch	gering	sehr gering
<b>LIDL</b>	hoch	gering	hoch	gering	sehr gering
<b>PENNY</b>	hoch	gering	sehr hoch	gering	sehr gering
<b>Netto</b>	gering	mittel	hoch	gering	sehr gering
<b>NORMA</b>	sehr gering	sehr gering	hoch	gering	sehr gering

Quelle: GMA 2021

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen kommt nach einer Abwägung der Chancen und Risiken die Ansiedlung v. a. eines **Supermarktes** der **Fa. tegut** oder **EDEKA** in Nußloch in Betracht. Hier ist die Sortimentsüberschneidung mit bestehenden Penny-Markt in Nußloch am geringsten. Auch die Fa. tegut bietet in ihren Märkten einen hohen Anteil an Bioprodukten an.<sup>22</sup>

Die Alternative REWE ist grundsätzlich auch geeignet. Allerdings könnte mit der Ansiedlung eines weiteren REWE-Marktes kein Mehrwert in der Gemeinde Nußloch geschaffen werden. Vielmehr würden gegenüber dem bestehenden REWE-Markt in Teilen Umsatzumverteilungswirkungen wirksam werden.

Mit Blick auf eine mögliche Verkaufsflächendimensionierung kann eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> als realistisch eingestuft werden.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Im Jahr 2020 lag der Umsatzanteil mit Bioprodukten am Gesamtumsatz bei tegut bei 30,1 (Quelle: EHI handelsdaten.de).

<sup>23</sup> Die Firma tegut baut derzeit Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von ca. 1.000 – 2.500 m<sup>2</sup>, wobei im Durchschnitt Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> realisiert werden (vgl. GMA-Erhebungen 2021).

## V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Nußloch hat gezeigt, dass ein Ansiedlungspotenzial für einen Lebensmittelmarkt grundsätzlich gegeben ist. Als Verkaufsflächendimensionierung ist dabei eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> als realistisch einzustufen. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters können die Überschneidungen mit dem vorhandenen Penny-Lebensmitteldiscounter reduziert werden. In der Gesamtbetrachtung könnte dadurch ein Zusatznutzen für die gesamte Gemeinde entstehen. Als möglicher Standort kommt dabei eine Potenzialfläche am nördlichen Ortsausgang in Frage.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation in Nußloch sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Analyse bearbeitet werden:

- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Nahrungs- und Genussmittelbereich
- /// Prognose des Umsatzes des Vorhabens
- /// Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung in Nußloch
- /// Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen
- /// Bewertung der Prüfkriterien des Regionalplans (bzw. des Landesentwicklungsplans und des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg)
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

### 1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für Einzelhandelsprojekte ist als geltende Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner aktuellen Fassung von 2013 heranzuziehen<sup>24</sup>:

- „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*

<sup>24</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

*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.“*

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Nußloch sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) heranzuziehen.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:<sup>25</sup>

*„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. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).*

---

<sup>25</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

## 2. Mikrostandort „Hauptstraße / Prozessionsweg“

Für die Ansiedlung des potenziellen Supermarktes kommt ein Standort am nördlichen Siedlungsrand von Nußloch in Betracht (vgl. Karte 5). Das vorgesehene Grundstück befindet sich zwischen der Hauptstraße im Westen und dem Prozessionsweg im Süden, direkt am Kreisverkehr (vgl. Fotos 4 bis 6). Das Areal wird derzeit als Schafweide genutzt.

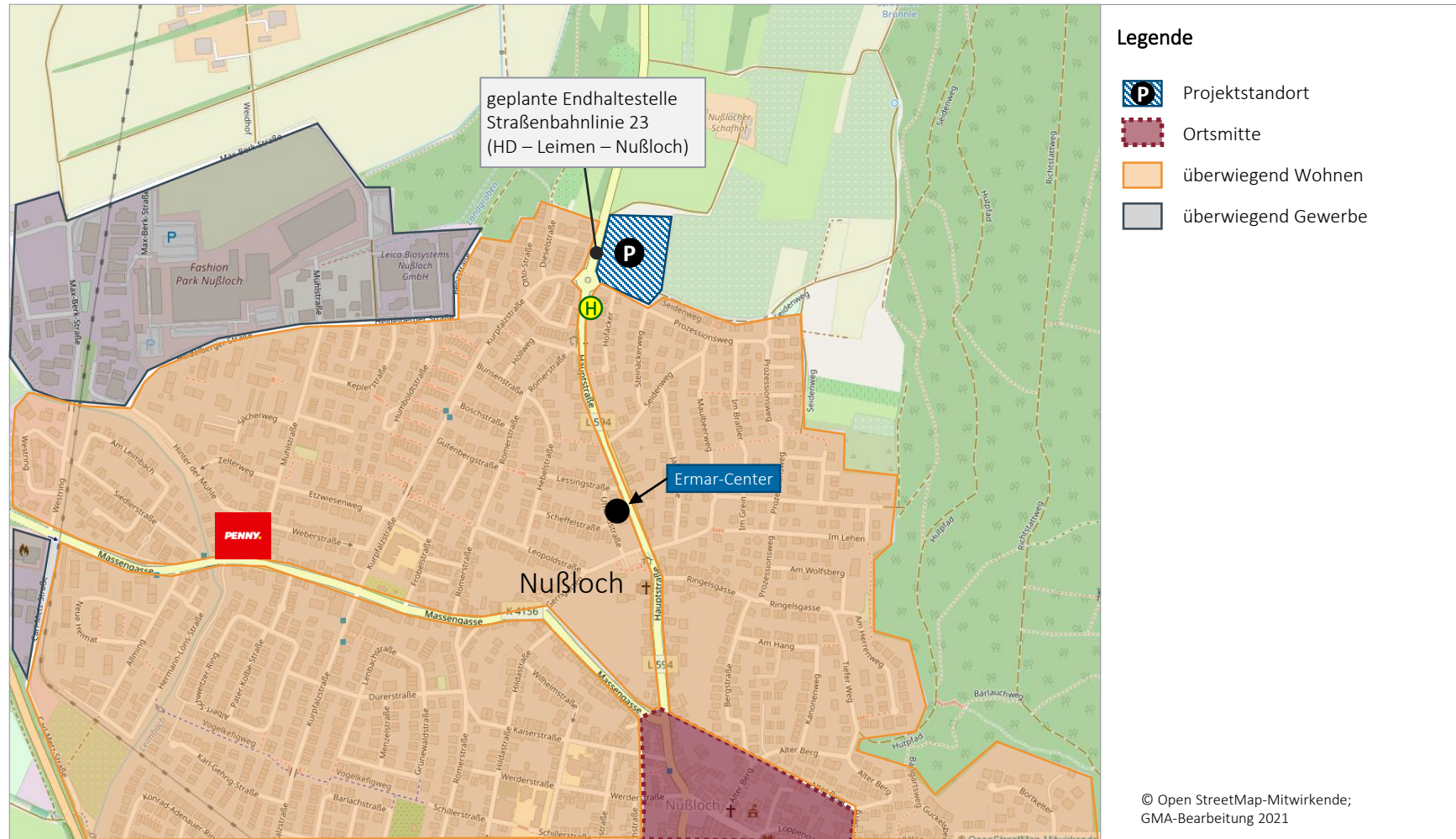
Das **Standortumfeld** wird durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Flächen geprägt. So schließen sich im Westen, jenseits der Hauptstraße, im Süden und z. T. im Osten, entlang des Prozessionsweges, Wohngebäude an. Im Osten und Norden befinden sich Grünfläche sowie Streuobstwiesen.

Der **fußläufige Nahbereich**<sup>26</sup> umfasst den nördlichen Siedlungsbereich von Nußloch (vgl. Karte 6). In diesem Bereich leben derzeit rd. 1.700 Menschen. Mit der Etablierung eines Lebensmittelmarktes am Projektstandort könnten somit zusammen mit dem REWE-Markt im Süden sowie dem Penny-Markt im Nordwesten eine weitgehende Abdeckung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Nußloch erreicht werden. Weite Teile des Gemeindegebietes könnten somit fußläufig versorgt werden. Damit könnte die Nahversorgungssituation in Nußloch deutlich verbessert werden.

Die fußläufige **Erreichbarkeit** des Projektstandortes aus den umliegenden Wohngebieten ist als gut einzustufen. An allen vier Seiten des Kreisverkehrs ist eine Fußgängerfurt eingerichtet, die die Überquerung der Straßen erleichtert. Sowohl an der Hauptstraße als auch am Prozessionsweg bzw. in der Kurpfalzstraße sind mindestens an einer Seite Fußwege vorhanden. Auch für den Radverkehr ist der Standort gut zu erreichen. Darüber hinaus besteht auch eine Anbindung an den **ÖPNV**. Ca. 80 m südlich des Projektstandortes befindet sich an der Hauptstraße die Bushaltestelle „Nußloch Kreuz“, die vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar (GVN) bedient wird. Hier verkehren Linien nach Leimen, Wiesloch und Sandhausen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Planungen bestehen, die **Straßenbahnlinie 23**, welche derzeit Leimen mit Heidelberg verbindet, nach Nußloch zu verlängern. Die Endhaltestelle soll dabei im Bereich des Projektstandortes entstehen. Die Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr ist darüber hinaus aufgrund seiner Lage an der Hauptstraße, welche die wesentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung darstellt, ebenfalls als sehr gut zu bewerten.

<sup>26</sup> Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelung für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsgebiet von 700 m<sup>2</sup> (= Radius). In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Min. bzw. zwischen einem Radius von 500 bis 1000 m, je nach städtebaulichen und topografischen Bedingungen.

Karte 5: Lage des Projektstandortes im Bereich „Hauptstraße / Prozessionsweg“ und Umfeldnutzungen



Karte 6: Fußläufige Einzugsbereiche der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie des geplanten Lebensmittelmarktes

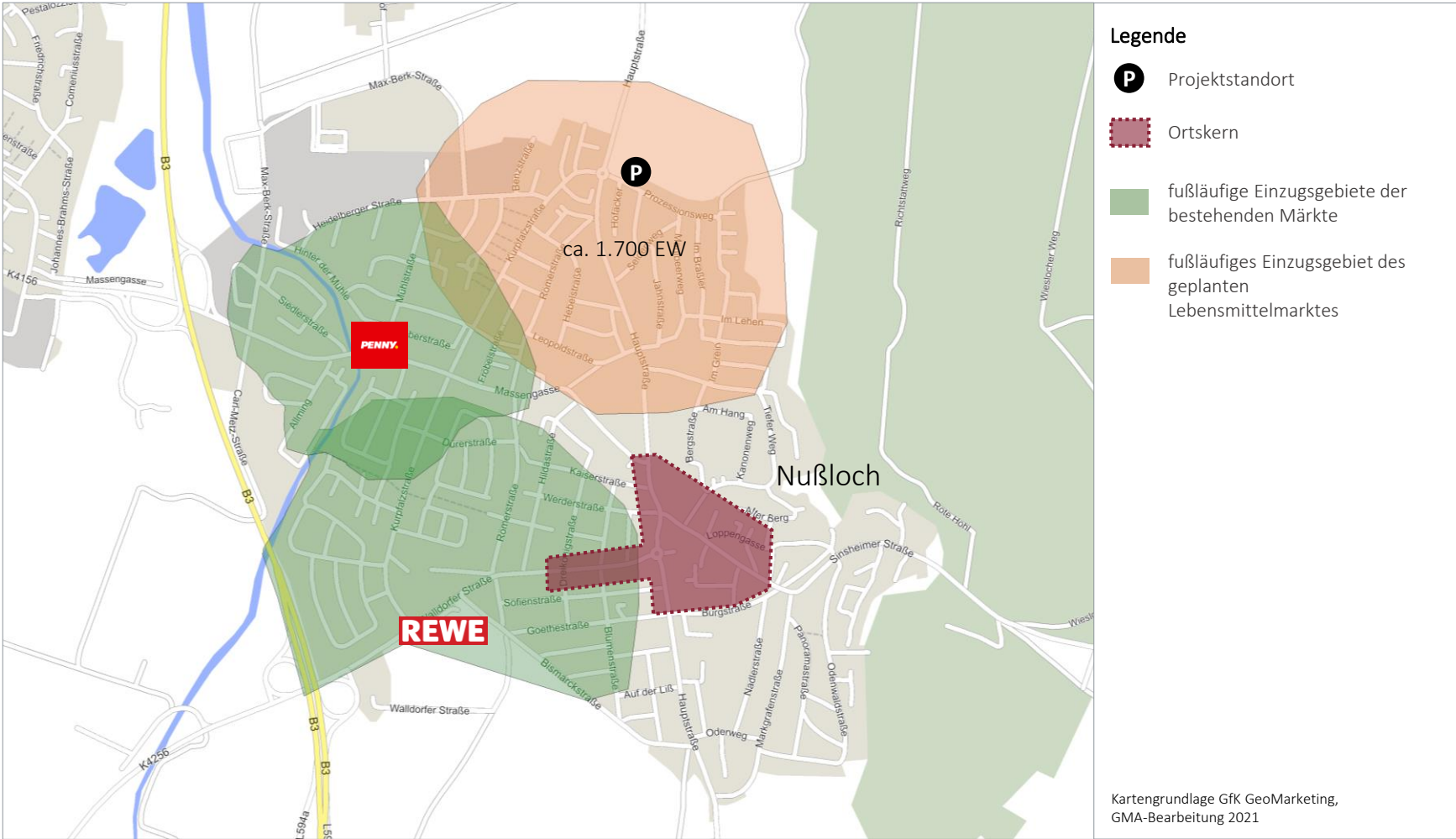




Foto 3: Blick auf das Projektareal vom Kreisverkehr (Hauptstraße / Prozessionsweg)



Foto 4: Blick auf das Projektareal vom Prozessionsweg



Foto 5: Blick auf das Projektareal von der Hauptstraße

GMA-Aufnahmen 2021

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes im Bereich Hauptstraße / Prozessionsweg können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Sie haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung eines potenziellen Lebensmittelmarktes. Sie werden daher nachfolgend vergleichend gegenübergestellt:

#### Positive Standortfaktoren:

- /// Nahversorgungsfunktion für das nördliche Siedlungsgebiet von Nußloch sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde Nußloch
- /// Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz
- /// ÖPNV-Haltestelle im Standortumfeld vorhanden
- /// perspektivisch Lage an der Straßenbahn-Endhaltestelle (Linie 23 nach Leimen und Heidelberg)
- /// sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- /// sehr gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes

#### Negative Standortfaktoren:

- /// landwirtschaftliche Fläche, derzeit nicht versiegelt.

Aus **städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht** ist festzustellen, dass ein Lebensmittelvollsortimenter am Planstandort aufgrund seiner Nahlage zu bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich von Nußloch übernehmen könnte. Zusammen mit den bestehenden Lebensmittelmärkten (REWE, Penny) könnten weite Teile des Gemeindegebietes fußläufig versorgt werden. Positiv hervorzuheben ist zudem die Anbindung des Standortes an das Netz des ÖPNV durch die südlich gelegene Bushaltestelle. Zukünftig könnte der Standortbereich zudem einen Bedeutungszuwachs durch den Bau der Haltestelle der Straßenbahnlinie 23 erfahren. Derzeit verkehrt diese Linie zwischen Leimen und Heidelberg. Es ist jedoch geplant, die Linie bis Nußloch zu verlängern, wobei die Haltestelle im Bereich des Projektstandortes liegen soll. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort positiv zu bewerten.

### 3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

#### 3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort Hauptstraße / Prozessionsweg kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für einen **Lebensmittelvollsortimenter** am Standort Hauptstraße / Prozessionsweg ein perspektivisches **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Nußloch mit rd. **11.270 Einwohnern** beschränkt. Zu begründen ist diese Abgrenzung insbesondere mit der im Untersuchungsraum gegebenen topografischen Situation sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld. So befinden sich im Süden im Mittelzentrum Walldorf-Wiesloch insgesamt fünf Supermärkte und fünf Lebensmitteldis-



counter. Auch im nördlich gelegenen Leimen ist mit vier Supermärkten und fünf Lebensmitteldiscountern sowie einem Bio-Markt eine ausgeprägte Wettbewerbssituation vorhanden. Im nordwestlich gelegenen Sandhausen sind zudem drei Supermärkte sowie zwei Lebensmitteldiscountern etabliert. Nach Osten hin ist aufgrund der topografischen Situation keine Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten.

In geringem Umfang ist mit Zufallskunden aus dem Umland zu rechnen, welche vereinzelt von außerhalb kommen und in Nußloch einkaufen (z. B. Pendler). Diese werden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

### 3.2 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>27</sup>

Bezogen auf das Vorhaben in Nußloch, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben **ca. 2.445 €**.<sup>28</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Nußloch bei 110,9 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).<sup>29</sup>

Für Nußloch beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** somit auf **ca. 30,6 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmittelmärkten ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood-Bereich generiert. Diese liegen bei Supermärkten durchschnittlich bei ca. 10 %. Dabei handelt es sich überwiegend um Drogeriewaren und andere Güter des kurzfristigen Bedarfs.

## 4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen

### 4.1 Umsatzprognose und Marktchancen für einen Supermarkt in Nußloch

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung eines potenziellen Supermarktes in Nußloch 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 des Einzugsgebietes. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

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

<sup>27</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>28</sup> Ohne Randsortimente, wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>29</sup> Quelle: MB Research 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Errichtung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

**Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* <sup>*</sup>	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Nußloch	30,6	15	4,6	0,5	5,1	90
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,5 – 0,6	10
<b>Insgesamt</b>			<b>5,1</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>5,6 – 5,7</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich liegt bei Supermärkten bei ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> am vorgesehenen Standort eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,6 – 5,7 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den nicht Lebensmittelbereich (Nonfood, v. a. Drogeriewaren usw.).

Aus dem prognostizierten Gesamtumsatz ergibt sich eine **Flächenproduktivität** von ca. 4.035 € / m<sup>2</sup> VK. Gemäß den Struktur- und Marktdaten 2018 der Industrie- und Handelskammer Baden-Württemberg liegt die Flächenleistung von Supermärkten bis 2.500 m<sup>2</sup> VK in einem Bereich von 3.400 € / m<sup>2</sup> VK bis 4.300 € / m<sup>2</sup> VK. Die durchschnittliche Flächenleistung wird mit 3.700 € / m<sup>2</sup> VK angegeben. Vor diesem Hintergrund ist für den geplanten Supermarkt in Nußloch mit einer leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität zu rechnen.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 90 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, also aus der Gemeinde Nußloch, generiert werden würde. Lediglich ein geringer Anteil von ca. 10 % entfällt auf räumlich nicht eindeutig zuzuordnende Streuumsätze. Hierunter fallen i. T. Bewohner der Nachbarkommunen, Pendler sowie Zufallskunden, die vereinzelt Einkäufe am Planstandort tätigen würden.

## 4.2 Umsatzzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells<sup>30</sup> basiert.

<sup>30</sup> Vgl. HUFF, DAVID (1964): Defining and estimating a trading area. In: Journal Of Marketing, 28 (3), S. 34-38 oder HEINRITZ, GÜNTER (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Methodische Grundlagen der geographischen Handelsforschung.

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

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

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Supermarktes in der Gemeinde Nußloch mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der potenzielle Supermarkt wird auf einer marktüblichen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.400 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 5,6 – 5,7 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf Lebensmittel und rd. 0,5 – 0,6 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- /// Im Rahmen der Analyse der Versorgungsstrukturen wurde festgestellt, dass derzeit in der Gemeinde ca. 46 % der vorhandenen Kaufkraft im Lebensmittelbereich an andere Einzelhandelsstandorte im Umland abfließt. Dies ist v. a. auf das im Verhältnis zur Bevölkerungszahl geringe Angebot zurückzuführen.
- /// Bei der Realisierung des am Projektstandort geplanten Supermarktes wäre eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung von aktuell rd. 48 – 49 %<sup>31</sup> auf rd. 60 – 61 % zu erwarten. Dies entspräche einer Kaufkraftrückholung von rd. 3,7 Mio. €, welche an anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes Umsatzumverteilungswirksam werden würde.
- /// Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Lebensmittelvollsortimenter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland betreffen, da durch die Ansiedlung eines Supermarktes in Nußloch die Kaufkraft, die bisher an Standorte außerhalb Nußlochs abfließt, zurückgewonnen werden kann (sog. Rückholeffekte).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumlenkungen** durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Nußloch zu erwarten (vgl. Tabelle 7):

<sup>31</sup> Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung von Nußloch ausgehend von der Einzelhandelszentralität abzüglich des Umsatzanteils von auswärtigen Kunden (rd. 10 %). 14,9 Mio. € (Umsatzanteil der Wohnbevölkerung von Nußloch) / 30,6 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Nußloch) = 48 – 49 %.

**Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.400 m<sup>2</sup> VK in Nußloch**

	Umsatzumlenkungen	in Mio. €
Food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Nußloch</li> </ul>	1,1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes v. a. in Leimen, Heidelberg, Walldorf, Wiesloch, Sandhausen</li> </ul>	4,0
	<b>Umsatz des potenziellen Lebensmittelvollsortimenters</b>	<b>5,1</b>
Non-food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumlenkung ggü. allen Anbietern im Untersuchungsraum</li> </ul>	0,5 – 0,6
<b>Gesamtumsatz des Lebensmitteldiscounters</b>		<b>5,6 – 5,7</b>

GMA-Berechnungen 2021

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

/// In der **Gemeinde Nußloch** ist durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Planstandort „Hauptstraße / Prozessionsweg“ mit Umverteilungseffekten i. H. v. insgesamt ca. 6 – 7 % auszugehen. Die Umsatzumverteilungswirkungen bewegen sich damit in einem wettbewerbsüblichen Maß und betreffen in erster Linie die beiden Lebensmittelmärkte REWE und Penny. Da der REWE-Markt demselben Betriebstyp (= Lebensmittelvollsortimenter) angehört und daher die höchste Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist, ist gegenüber diesem Betrieb die höchste Umsatzumverteilung zu erwarten. Der Lebensmitteldiscounter Penny weist dagegen eine deutlich geringere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf.<sup>32</sup> In beiden Fällen sind die aus dem Vorhaben resultierenden Wirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen.

Insbesondere der REWE-Markt präsentiert sich als leistungsstarker Wettbewerber, der zudem erst vor kurzem modernisiert wurde. Der Penny-Markt fungiert in erster Linie als fußläufiger Nahversorger im nordwestlichen Siedlungsbereich von Nußloch. Das fußläufige Einzugsgebiet dieses Marktes überschneidet sich mit dem fußläufigen Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes nur in geringem Umfang. Zudem profitiert der Penny-Markt von seinem Standortverbund mit weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Metzgerei, Kiosk, Apotheke), aus denen Kundenzuführungseffekten resultieren. Aufgrund seines preisorientierten Sortimentskonzeptes spricht der Penny-Markt zudem einen anderen Kundenkreis an als der geplante Supermarkt.

Vor dem geschilderten Hintergrund kann festgehalten werden, dass ein Marktaustritt von REWE oder Penny in der direkten Folge des Vorhabens nicht zu erwarten ist.

Das Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ wird von den Umsatzumverteilungseffekten in deutlich geringerem Umfang tangiert. Ursache hierfür ist dessen überwiegend spezialisiertes Angebot (v. a. im Bereich ausländische Lebensmittel, Delikatessen). Lediglich im Bereich Obst und Gemüse sowie in Teilen des Lebensmittelgrundsortiments besteht

<sup>32</sup> Im Unterschied zum Planvorhaben gehört der Penny-Markt dem Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ an. Vor diesem Hintergrund verfügt der Penny-Markt über eine deutlich geringere Artikelzahl. Zudem wird nur eine begrenzte Anzahl an Bio-Produkten verkauft. Regionale Produkte werden bei Penny dagegen kaum angeboten.

eine stärkere Sortimentsüberschneidung. Ein Marktaustritt dieses Geschäftes durch die Ansiedlung des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.

Die übrigen, vorwiegend kleinteiligen Lebensmittelanbieter in Nußloch weisen in erster Linie ein spezialisiertes Sortiment auf.<sup>33</sup> Sie werden von den Umsatzumlenkungen nur in untergeordneter Form betroffen sein. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich daher auf einem sehr geringen Niveau. Marktaustritte sind auch hier nicht zu befürchten.

Mit Bezug auf die in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittelanbieter ist zudem darauf hinzuweisen, dass diese einen Standortverbund mit den anderen dort ansässigen Nutzungen bilden. So sind in der Ortsmitte weitere Einzelhandelsbetriebe (z. B. Rossmann Drogeriemarkt, Optiker, Blumengeschäfte, Buchladen) sowie Dienstleister, Gastronomienutzungen und öffentliche Einrichtungen vorhanden. Aus diesen Verbund resultieren Kundenzuführungseffekte, auch bei Ansiedlung des geplanten Supermarktes weiter bestehen bleiben.

**Außerhalb des Einzugsgebietes** werden die Umsatzumverteilungen in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland hier v. a. im nördlich gelegenen Leimen, in Walldorf und Wiesloch sowie in geringerem Umfang in Sandhausen betreffen. Aufgrund der z. T. verkehrsgünstigen Lage werden in Teilen auch Lebensmittelmärkte im südlichen Bereich von Heidelberg von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Durch die Ansiedlung eines Supermarktes wird Kaufkraft, die bisher an diese Standorte abfließt, zurückgewonnen (sog. Rückholeffekte). Die Umsatzumlenkungen werden sich dabei auf eine Vielzahl von überwiegend großflächigen Lebensmittelanbietern verteilen und sich in einem Bereich von max. 4 % bewegen. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Umland sind entsprechend nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte im Umland stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

▪ Leimen:	4 %
▪ Sandhausen:	2 %
▪ Walldorf:	2 %
▪ Wiesloch:	2 %
▪ sonstige Standorte (u. a. Heidelberg):	< 1 %.

Gegenüber dem nördlich von Nußloch gelegenen Unterzentrum **Leimen** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von ca. 4 % bewegen. Damit ist an diesem Standort mit geringen wettbewerblichen Effekten durch das Vorhaben zu rechnen. Die Umsatzumverteilungswirkungen betreffen dabei vorwiegend die Anbieter in der Fachmarkttagglomeration am nördlichen Rand von Leimen. Hier sind ein REWE-Supermarkt, ein denn's-Biomarkt sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig.<sup>34</sup> Die Anbieter an diesem Standort sind leistungsfähig aufgestellt, so dass hier nicht mit einem Marktaustritt eines Anbieters zu rechnen ist. Direkt im Süden von Leimen ist kein vergleichbarer Anbieter vorhanden. Der nächstgelegene größere Supermarkt ist Edeka an der Sankt-Ilgener-Straße, der mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jedoch deutlich größer ist. Ebenfalls nicht betroffen ist der kleinere nahkauf-Markt im Kurzpfalz-Centrum. Dieser

<sup>33</sup> z. B. Hofladen, Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Metzgereien), Weingeschäft, Getränkemarkt.

<sup>34</sup> Ergänzt wird das Angebot durch einen dm-Drogeriemarkt.

Standort hat keine überörtliche Bedeutung und profitiert auch derzeit nicht von Kaufkraftströmen aus Nußloch.

- Gegenüber den Lebensmittelanbietern im nordwestlich gelegenen **Sandhausen** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte mit ca. 2 % auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen. Von den wettbewerblichen Wirkungen wird in erster Linie der im nördlichen Gemeindegebiet ansässige REWE-Supermarkt und in geringerem Umfang die vorhandenen Lebensmitteldiscounter betroffen sein. Ein Marktaustritt eines Anbieters in der Folge des Ansiedlungsvorhabens ist hier ebenfalls auszuschließen.
- Im Mittelzentrum **Walldorf** wäre mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ebenfalls max. 2 % zu rechnen. Dies würde insbesondere den dortigen Supermärkte der Fa. Edeka sowie in untergeordneter Form die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl betreffen. Verstärkte Kundenzuflüsse aus Walldorf in Richtung Nußloch sind durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Nußloch nicht anzunehmen. Zum einen ist in Walldorf ein ähnliches Angebot vorhanden. Zum anderen befindet sich der Projektstandort in Nußloch am nördlichen Siedlungsrand, so dass von Walldorf kommend das gesamte Gemeindegebiet von Nußloch durchfahren werden müsste. Weitaus günstiger zu erreichen aus Richtung Walldorf ist der Standort des REWE-Marktes, welcher sich im südlichen Gemeindegebiet von Nußloch befindet. Die in Walldorf wirksam werdenden Umsatzverluste resultieren vielmehr aus einer abnehmenden Einkaufsorientierung von Kunden aus Nußloch in Richtung Walldorf. Insgesamt bewegen sich die in Walldorf ausgelösten Umsatzverluste auf einem sehr geringen Niveau, die keine Marktaustritte nach sich ziehen werden.
- Gegenüber dem südlich von Nußloch gelegenen Mittelzentrum **Wiesloch** werden insgesamt Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 2 % ausgelöst. Sie resultieren vorwiegend aus einer abnehmenden Einkaufsorientierung der Einwohner aus Nußloch in Richtung Wiesloch. Von den Umsatzumverteilungswirkungen sind v. a. der verkehrsgünstig in einem Gewerbegebiet an der B 3 gelegene REWE-Markt sowie der im Stadtzentrum ansässige Biomarkt betroffen. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich jedoch auf einem so geringen Niveau, dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist.
- Neben den genannten Standortlagen werden in geringem Umfang auch die im südlichen Stadtgebiet von **Heidelberg** ansässigen Lebensmittelmärkte von den Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein. Hier ist insbesondere das im Stadtteil Rohrbach gelegene Kaufland SB-Warenhaus zu nennen, das sich in verkehrsgünstiger Lage an der B 3 befindet. Insgesamt errechnen sich gegenüber den im südlichen Stadtgebiet von Heidelberg gelegenen Wettbewerbsbetrieben so geringe Umsatzumverteilungseffekte, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind. Vor diesem Hintergrund sind auch in Heidelberg sowie im sonstigen Umland keine Marktaustritte in der direkten Folge des Vorhabens zu erwarten.
- Im **Nonfood-Bereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,5 – 0,6 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen

sich evtl. Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass aus der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Siedlungsbereich von Nußloch gegenüber den beiden vorhandenen Lebensmittelmärkten (REWE, Penny) sowie dem Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ nur wettbewerbliche Effekte resultieren. Betriebsschließungen in Nußloch in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens sind nicht zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes resultieren aus dem Vorhaben nur geringe wettbewerbliche Effekte. Marktaustritte können hier ausgeschlossen werden.

### 4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

#### 4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Nußloch unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hier ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg. Hierin heißt es:

*3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

*Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>35</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Da der Gemeinde Nußloch trotz ihrer aktuell mehr als 11.200 Einwohner keine zentralörtliche Funktion zugewiesen wurde, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

<sup>35</sup>

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014. Siehe 1.7.2.2

Die Gemeinde Nußloch liegt zwar im Verdichtungsraum, sie ist jedoch mit den Siedlungsbereichen anderer Zentren nicht zusammengewachsen. Insofern kann nur die Sicherung der Nahversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden.

In der vorangegangenen Analyse der Versorgungsstruktur wurde festgestellt, dass Nußloch sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung (ca. 235 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) als auch im Hinblick auf die Zentralität (rd. 54 %) im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich unterdurchschnittliche Werte aufweist. Mit einem modernen Lebensmittelvollsortimenter (REWE) und einem nicht mehr zeitgemäßen kleinen Lebensmitteldiscounter (Penny) ist eine quantitativ und qualitativ ausreichende Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Nußloch nicht in vollem Umfang gegeben. Dies trifft umso mehr zu, da bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auf ein Niveau von ca. 11.750 Einwohner prognostiziert wurde.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Nußloch könnte die Grundversorgung in der Gemeinde sowohl in qualitativer als auch in quantitativer und in räumlicher (fußläufige Nahversorgung) Hinsicht verbessert werden. Die bisher in großem Umfang an Standorte außerhalb der Kommune abfließende Kaufkraft könnte in Teilen durch den geplanten Markt wieder zurückgeholt und in Nußloch gebunden werden.

Vor diesem Hintergrund sind in Nußloch „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

#### 4.3.2 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. 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 i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Für die Gemeinde Nußloch beschränkt sich der Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des potenziellen Lebensmittelvollsortimenters beschränkt sich auf die Gemeinde Nußloch selbst. Ein regelmäßiges weiterreichendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die überwiegend lokale Rolle des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung unterstreicht.



- 
 Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 90 % des generierten Umsatzes aus Nußloch selbst stammt. Lediglich ein kleiner Teil von ca. 10 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert, wobei es sich dabei um Pendler und Zufallskunden handelt.
- 
 Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus dem Verflechtungsbereich) wird demnach nicht unterschritten.

**Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.**

#### 4.3.3 Integrationsgebot

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

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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 ausgeführt, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, eine Ausnahmeregelung besteht:

*Z 1.7.3.1 „[...] 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.“*

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterebenen gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungs-

kerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen<sup>36</sup>. Die abweichende Regelung, wonach diese auch in Kommunen ohne zentralörtliche Einstufung zulässig sind, wurde bereits im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Kernregelung ausgeführt. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Kleinzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Einstufung keine Versorgungskerne ausgewiesen sind. Dementsprechend ist der Grundsatz 2.9.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach **integrierte und wohngiebtsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** gefördert werden sollen, heranzuziehen.

Zur **Bewertung des Integrationsgebotes** sind vor dem Hintergrund der geschilderten Situation folgende Aspekte hervorzuheben:

- Der Standort für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter in Nußloch befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Prozessionsweg. Sowohl im Westen als auch im Süden und z. T. Osten schließen sich Wohngebiete an. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes leben ca. 1.700 Einwohner. Zusammen mit den bestehenden Lebensmittelmärkten REWE und Penny könnten somit weite Teile des Gemeindegebietes fußläufig versorgt werden.
- Aufgrund der vorhandenen Fußwege und Überquerungsmöglichkeiten sowie die Einbindung in das Radverkehrsnetz ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer sehr gut zu erreichen. Gleiches gilt für den Individualverkehr, der den geplanten Markt über die Hauptstraße, welche die Hauptdurchgangssachse in Nord-Süd-Richtung darstellt, anfahren kann. Etwa 80 m südlich des Projektstandortes liegt die Bushaltestelle „Nußloch Kreuz“, so dass auch eine Anbindung an den ÖPNV besteht. Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 23 (derzeit Leimen – Heidelberg) bis nach Nußloch und der Einrichtung der Endhaltestelle im Bereich des Projektareals, wird der Standortbereich einen wesentlichen Bedeutungszuwachs erfahren.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist festzustellen, dass es sich bei dem Planareal um einen **städtebaulich integrierten Standort** handelt.

**Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird somit durch die Rolle des Standortes für die Sicherung der Nahversorgung i. V. mit dem vorhandenen direkten Anschluss an Wohngebiete sowie der vorhandenen und perspektivischen ÖPNV-Anbindung erfüllt.**

#### 4.3.4 Beeinträchtungsverbot

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

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

<sup>36</sup>

Vgl. hierzu Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Begründung zu Ziel 1.7.3.1

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

*„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*

*Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*

*Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*

*Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment.“*

Basierend auf der derzeitigen Versorgungssituation in Nußloch und den Angebotsstrukturen im Umland sowie den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /
 Durch die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters würde sich die **Versorgungssituation** in der Gemeinde **Nußloch** deutlich verbessern. Zwar sind in Nußloch bereits ein REWE Supermarkt und ein Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig, jedoch hat die Analyse der Versorgungsstrukturen gezeigt, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Defizite bestehen. Insbesondere im nördlichen Siedlungsbereich von Nußloch, wo derzeit kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot vorhanden ist, würde sich die Nahversorgungssituation deutlich verbessern. Mit der Ansiedlung eines Supermarktes am Planstandort könnten weite Teile des Nußlocher Gemeindegebietes fußläufig versorgt werden.

/// In **Nußloch selbst** ist durch die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> mit Umsatzverlusten von insgesamt ca. 6 – 7 % zu rechnen. Der REWE-Markt präsentiert sich als leistungsstarker und moderner Wettbewerber. Der Penny-Markt weist zwar im Hinblick auf seine Standortrahmenbedingungen einige Defizite auf, allerdings profitiert er von seiner Lage im Standortverbund mit weiteren nachversorgungsrelevanten Nutzungen. Er übernimmt eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion für das nordwestliche Siedlungsgebiet von Nußloch. Mit dem fußläufigen Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes bestehen nur geringe Überschneidungen. Des Weiteren spricht der Penny-Markt aufgrund seines discountorientierten Konzeptes insgesamt einen anderen Kundenkreis als der geplante Supermarkt an. Insgesamt ist damit festzuhalten, dass der 10 %-Schwellenwert des Einzelhandelserlasses sowohl im Falle des Rewe-Marktes als auch im Hinblick auf den Penny-Markt deutlich unterschritten wird. Ein Marktaustritt eines der beiden Hauptwettbewerber und damit negative städtebauliche Effekte sind vor dem Hintergrund der moderaten wettbewerblichen Wirkungen sowie der Leistungsfähigkeit der beiden Märkte nicht zu erwarten.

Aufgrund der nur partiellen Sortimentsüberschneidung wird das in der Hauptstraße ansässige Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ von den Umsatzumverteilungseffekten im Vergleich zu Rewe und Penny in deutlich geringerem Umfang tangiert. Eine Aufgabe dieses Betriebes ist somit nicht zu befürchten.

Die kleineren Lebensmittelanbieter in Nußloch werden in deutlich geringerem Umfang von den Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben tangiert. Eine Gefährdung der vorhandenen Betriebe ist daher ebenfalls auszuschließen.

/// **Außerhalb des Einzugsgebietes** gehen die Umsatzumverteilungseffekte überwiegend zu Lasten der in Leimen, Sandhausen, Walldorf und Wiesloch ansässigen Betriebe. Hier liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit max. 4 % auf einem unkritischen Niveau. Ein Marktaustritt von Wettbewerbern in diesen Kommunen in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist daher nicht zu erwarten. Ein geringer Teil der Umsatzumverteilungswirkungen geht auch zulasten der im südlichen Stadtgebiet von Heidelberg ansässigen Lebensmittelmärkte. Hier sind die Rückwirkungen jedoch so gering, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind daher auch im Umland auszuschließen.

/// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilung auf zahlreiche Sortimente und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl in der Gemeinde Nußloch (Einzugsgebiet) als auch in den Kommunen im Umland die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

## VI. Zusammenfassende Bewertung der örtlichen Nahversorgungsfunktion und Empfehlungen

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Nußloch hat gezeigt, dass im **Lebensmittelbereich ein Entwicklungspotenzial** vorhanden ist. Aktuell weist das Angebot sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Standortstruktur Optimierungsbedarf auf. Im Einzelnen können folgende Aspekte festgehalten werden:

- /// In der Gemeinde Nußloch wird die Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich derzeit durch den kürzlich modernisierten und erweiterten REWE Supermarkt, den Penny-Lebensmitteldiscounter sowie das im April 2022 eröffnete Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere kleinteilige Betriebe (z. B. Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Hofladen, Tankstellenshops).
- /// Die Analyse der Versorgungssituation in Nußloch hat gezeigt, dass in quantitativer und qualitativer Hinsicht wesentliche Defizite bestehen. So liegt sowohl die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als auch die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich deutlich unter den Durchschnittswerten vergleichbarer Kommunen bzw. dem Bundesdurchschnitt. Ca. 46 % des im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt derzeit an Standorte im Umland ab. Mit Bezug auf die Qualität des Angebots ist festzustellen, dass mit dem REWE-Markt ein moderner und leistungsfähiger Betrieb vorhanden ist. Der Penny-Lebensmitteldiscounter weist hingegen mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-dimensionierung auf. Zudem verfügt er über suboptimale Standortrahmenbedingungen. Im Biobereich ist derzeit kein Anbieter in Nußloch vorhanden. Die nächstgelegenen Biomärkte sind in Leimen und Wiesloch ansässig.
- /// In der räumlichen Betrachtung ist festzustellen, dass der westliche Siedlungsbereich von Nußloch über eine gute fußläufige Nahversorgungssituation durch die beiden dort ansässigen Lebensmittelmärkte verfügt. Insbesondere im nördlichen Siedlungsgebiet von Nußloch ist derzeit jedoch das Fehlen einer fußläufigen Nahversorgung zu beklagen. Bewohner dieser Bereiche sind daher in weiten Teilen auf die Nutzung des Pkw für Lebensmitteleinkäufe angewiesen.
- /// Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Analyse der Versorgungsstrukturen konnte ein Verkaufsflächenpotenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes abgeleitet werden.

Vor dem geschilderten Hintergrund könnte die **Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes** eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde Nußloch darstellen. Als potenzieller Standort wird eine Fläche am nördlichen Ortsausgang im Bereich Hauptstraße / Prozessionsweg diskutiert. Mit der Etablierung eines Marktes an diesem Standort könnte die fußläufige Nahversorgungssituation im nördlichen Siedlungsgebiet deutlich verbessert werden. Der Standort ist fußläufig und mit dem Rad sehr gut zu erreichen. Zudem befindet sich in der Nahlage eine Bushaltestelle, sodass der Standort auch an den ÖPNV angeschlossen ist. Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 23 (derzeit Leimen – Heidelberg) und dem Bau einer Haltestelle im Umfeld des Projektstandortes wird sich die ÖPNV-Anbindung des Standortes weiter verbessern. Darüber hinaus wird der Standortbereich durch die Etablierung einer Haltestelle auf gesamtgemeindlicher Ebene einen Bedeutungszuwachs

erfahren. Durch seine Lage an einer Hauptverkehrsachse und dem Kreisverkehr kann der Standort auch mit dem Pkw gut angefahren werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist mit Blick auf die vorhandenen Angebotsstrukturen in Nußloch am Projektstandort die **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters** zu empfehlen. Aufgrund seines deutlich größeren Sortimentsspektrums und der größeren Vielfalt an Frischeprodukten kann ein Lebensmittelvollsortimenter im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter einen höheren Beitrag zur Verbesserung der Nah- und Grundversorgungsfunktion leisten. Bei der **Auswahl eines potenziellen** Betreibers sollte jedoch eine Überschneidung mit dem vorhandenen Penny-Markt minimiert werden. Im Rahmen einer Chancen- und Risikenabwägung konnte ermittelt werden, dass für die Ansiedlung in Nußloch insbesondere ein **tegut Supermarkt oder ein EDEKA-Markt** in Betracht kommt. Tegut z.B. verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an Bioprodukten. Somit könnte die defizitäre Versorgungssituation auch in diesem Segment verbessert werden. Insbesondere besteht bei den genannten Lebensmittelvollsortimentern eine geringere Konzeptüberschneidung dem Penny-Markt. Als realistische Verkaufsflächenengröße ist dabei ein Markt mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> anzustreben.

Vor dem Hintergrund der Lage des Projektstandortes im Umfeld eines hochwertigen Wohngebietes („Beim Seidenweg“) sowie des künftigen Stadtbahnanschlusses sollten bei der **Konzipierung des Versorgungsstandortes** einige Aspekte berücksichtigt werden. Im Einzelnen sind in diesem Zusammenhang folgende Punkte zu nennen:

- /// Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, d. h. Wohnnutzungen auf dem Dach und / oder im Umfeld des Lebensmittelmarktes
- /// architektonisch ansprechende Fassadengestaltung, ggf. mit Fassadenbegrünung und Photovoltaik
- /// Öffnung des Baukörpers in Richtung der zukünftigen Straßenbahnhaltestelle
- /// Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für Pkw und E-Bikes
- /// Einrichtung einer Car-Sharing-Station.

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort ein sinnvoller Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Nußloch geleistet werden kann. Gleichzeitig würde sich die bisher unbefriedigende Nahversorgungssituation im nördlichen Siedlungsbereich deutlich verbessern. Durch eine durchdachte und architektonisch ansprechende Konzipierung des Versorgungsstandortes kann es gelingen, den zukünftigen Versorgungsstandort in das bestehende Standortumfeld einzufügen und Synergieeffekte mit der geplanten Straßenbahnhaltestelle zu generieren.

## VII. Zusammenfassung

Bewertung der Nahversorgungssituation in Nußloch	
<b>Bestandsdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE Supermarkt (ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK), Penny (ca. 650 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>▪ Lebensmittelgeschäft "Ermar Center" (370 m<sup>2</sup> VK) mit einem überwiegend spezialisierten Angebot</li> <li>▪ kleinteilige Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (Bäckereien, Metzgereien, Getränkemarkt, Tankstellenshops, Hofladen)</li> <li>▪ ca. 3.840 m<sup>2</sup> VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich</li> <li>▪ ca. 16,6 Mio. € Umsatzleistung im Nahrungs- und Genussmittelbereich</li> </ul>
<b>Quantitative Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (235 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW)</li> <li>▪ unterdurchschnittliche Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ca. 54 %)</li> <li>▪ Größere Einkäufe werden im Umland (v. a. in Leimen, Walldorf, Wiesloch, Sandhausen und z. T. in Heidelberg) durchgeführt.</li> </ul>
<b>Qualitative Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moderner REWE Supermarkt mit Bäckerei und Blumengeschäft am südlichen Ortsrand von Nußloch.</li> <li>▪ Der Penny-Markt verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche, eine Erweiterung am heutigen Standort ist nicht möglich.</li> <li>▪ Keine fußläufige Nahversorgung im nördlichen Siedlungsbereich von Nußloch vorhanden.</li> </ul>
<b>Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das vorhandene Entwicklungspotenzial sollte zur Optimierung der Grundversorgung sowie der räumlichen Nahversorgungsstrukturen genutzt werden. Im Vordergrund steht dabei die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (= Supermarkt). Um einen Mehrwert für die Gesamtgemeinde zu generieren und eine Überschneidung mit dem vorhandenen REWE-Markt möglichst gering zu halten ist die Ansiedlung eines tegut Marktes zu präferieren. Als Verkaufsflächengröße sind hierbei ca. 1.400 m<sup>2</sup> anzustreben.</li> </ul>

### Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Grundlagen	
<b>Prüfungsgegenstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Nußloch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am äußersten Nordwesten von Baden-Württemberg, im Rhein-Neckar-Kreis</li> <li>▪ ca. 11.270 Einwohner</li> <li>▪ keine zentralörtliche Funktion</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Nußloch</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 11.270 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 30,6 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung bei rd. 1.400 m<sup>2</sup> VK ca. 5,6 – 5,7 Mio. €, davon ca. 5,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>

Umsatzumverteilungseffekte	
▪ Nußloch:	max. 7 – 8 %
▪ Leimen:	4 %
▪ Wiesloch:	2 %
▪ Walldorf:	2 %
▪ Sandhausen:	2 %
▪ sonstig Standorte (v. a. Heidelberg)	max. 1 %

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<p><b>raumordnerische Kernregelung</b></p>	<p>Die Verkaufsflächenausstattung und die Zentralität zeigen, dass in Nußloch im Vergleich zu anderen Kommunen unterdurchschnittliche Werte erreicht werden. Mit einem modernen Lebensmittelvollsortimenter (REWE) und einem nicht mehr zeitgemäßen kleinen Lebensmitteldiscounter (Penny) ist eine quantitativ und qualitativ ausreichende Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Nußloch nicht in vollem Umfang möglich. Dies trifft umso mehr zu, da in den kommenden Jahren ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert wurde. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Nußloch könnte die Grundversorgung in der Gemeinde sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert werden. Bisher in großem Umfang an andere Standorte abfließende Kaufkraft könnte in Teilen wieder zurück nach Nußloch geholt und dort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund sind in Nußloch „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. <b>Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p>Der Standort für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter in Nußloch befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Prozessionsweg. Sowohl im Westen als auch im Süden und z. T. im Osten schließen sich Wohngebiete an. Zusammen mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten könnten somit weite Teile des Gemeindegebietes fußläufig versorgt werden. Sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer ist der geplante Standort gut zu erreichen. Im Standortumfeld befindet sich ebenfalls eine ÖPNV-Haltestelle. Durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 23 (derzeit Leimen – Heidelberg) bis nach Nußloch und der Einrichtung der Endhaltestelle im Bereich des Projektareals wird der Standortbereich einen wesentlichen Bedeutungszuwachs erfahren.</p> <p><b>Das Integrationsgebot wird somit durch die Rolle des Standortes für die Sicherung der Nahversorgung i. V. mit dem vorhandenen direkten Anschluss an die Wohngebiete erfüllt.</b></p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p>Gemäß Landes- und Regionalplanung ist die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Dies ist für den vorliegenden Fall zu verneinen. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter stammen ca. 90 % des Umsatzes aus Nußloch. Lediglich 10 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert. Damit wird die lokale Nahversorgungsbedeutung des Marktes unterstrichen. <b>Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.</b></p>



## Raumordnerische Bewertungskriterien

### Beeinträchtigungsverbot

Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am nördlichen Ortsausgang von Nußloch belaufen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte insgesamt auf ca. 6 – 7 % in Nußloch. Die überwiegend kleinteiligen Lebensmittelanbieter werden aufgrund der geringeren Sortimentsüberschneidung von den Umsatzumverteilungseffekten nur partiell tangiert. Insgesamt bewegen sich die in Nußloch ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einem wettbewerbsüblichen Maß. Ein Marktaustritt eines der beiden Hauptwettbewerber und damit städtebauliche Auswirkungen sind in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens nicht zu erwarten. Auch das Lebensmittelgeschäft „Ermar Center“ wird in seiner Existenz aufgrund der lediglich partiellen Sortimentsüberschneidung nicht gefährdet.

Außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf max. 4 % in der nördlich gelegenen Stadt Leimen. Insgesamt resultieren aus dem Vorhaben im Umland damit nur geringe wettbewerbliche Effekte; ein Marktaustritt eines Lebensmittelmarktes ist auch hier nicht zu befürchten.

Sowohl in der Gemeinde Nußloch als auch in den Kommunen im Umland wird die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet. Ebenso können schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges ausgeschlossen werden. **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

GMA-Zusammenstellung 2021

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Nußloch und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Nußloch	16
Karte 3:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)	19
Karte 4:	Fußläufige Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte in Nußloch	24
Karte 5:	Lage des Projektstandortes im Bereich „Hauptstraße / Prozessionsweg“ und Umfeldnutzungen	29
Karte 6:	Fußläufige Einzugsbereiche der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie des geplanten Lebensmittelmarktes	30

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	10
Tabelle 3:	Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	18
Tabelle 4:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum	21
Tabelle 5:	Chancen und Risiken für eine Neuansiedlung unterschiedlicher Lebensmittelmärkte in Nußloch	25
Tabelle 6:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	34
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.400 m <sup>2</sup> VK in Nußloch	36

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 - 2019	7

### Fotoverzeichnis

Foto 1:	REWE-Supermarkt an der Walldorfer Straße	14
Foto 2:	Penny-Markt an der Massengasse	14
Foto 3:	Blick auf das Projektareal vom Kreisverkehr (Hauptstraße / Prozessionsweg)	31
Foto 4:	Blick auf das Projektareal vom Prozessionsweg	31
Foto 5:	Blick auf das Projektareal von der Hauptstraße	31