Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Engelsbrand

Auftraggeber: Gemeinde Engelsbrand

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 15.01.2021

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I.	**Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**	**4**
1.	Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2.	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3.	Definition und ausgewählte Marktdaten	5
3.1	Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter	5
3.2	Marktentwicklungen im Drogeriebereich	8
II.	**Konzentrationsgebot**	**11**
1.	Makrostandort Engelsbrand	11
2.	Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
III.	**Integrationsgebot**	**16**
1.	Mikrostandort	16
2.	Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben	21
3.	Bewertung des Integrationsgebots	22
IV.	**Kongruenzgebot**	**23**
1.	Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2.	Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3.	Umsatzerwartung der Untersuchungsobjekte	26
3.1	Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes	27
3.2	Umsatzerwartung des Drogeriemarktes	27
4.	Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5.	Bewertung des Kongruenzgebotes	29
V.	**Beeinträchtigungsverbot**	**31**
1.	Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich	31
2.	Angebotssituation im Drogeriewarenbereich	33
3.	Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	35
4.	Umsatzumlenkungen / Wettbewerbliche Wirkungen	36
4.1	Auswirkungen im Lebensmittelbereich	36
4.2	Auswirkungen im Drogeriewarenbereich	39
5.	Rechtliche Vorgaben und städtebauliche Bewertung	40
VI.	**Bewertung des Agglomerationsgebotes**	**44**
VII.	**Fazit und Empfehlungen**	**46**
VIII.	**Zusammenfassung**	**47**

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Engelsbrand beabsichtigt das örtliche Nahversorgungsangebot weiterzuentwickeln. Derzeit wird die Nahversorgung lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter sowie kleinteilige Betriebe gewährleistet. Diese Anbieter können jedoch keine umfängliche Versorgung der Engelsbrander Bevölkerung sicherstellen. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² ist der Vollsortimenter (Supermarkt) in jedem Fall als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Damit sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Der projektierte Drogeriemarkt überschreitet mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² formal nicht die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m². Sollte er – wie geplant – zusammen mit dem Vollsortimenter realisiert werden, liegt jedoch gemäß Regionalplan Nordschwarzwald eine sog. Agglomeration vor. In Anbetracht dieser Tatsache muss auch der Drogeriemarkt im Hinblick auf seine Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb beurteilt werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens
- Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes
- Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der projektrelevanten Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Engelsbrand
- Wettbewerbssituation im Umland
- Ermittlung der Umsatzerwartung für beide Vorhaben anhand des Marktanteilkonzeptes
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Nordschwarzwald
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot
  - Agglomerationsgebot.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde der relevante Wettbewerb in Engelsbrand und im Umland erfasst und eine Besichtigung des Projektstandortes durchgeführt.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [1]

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

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

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

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

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

3.1 Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter

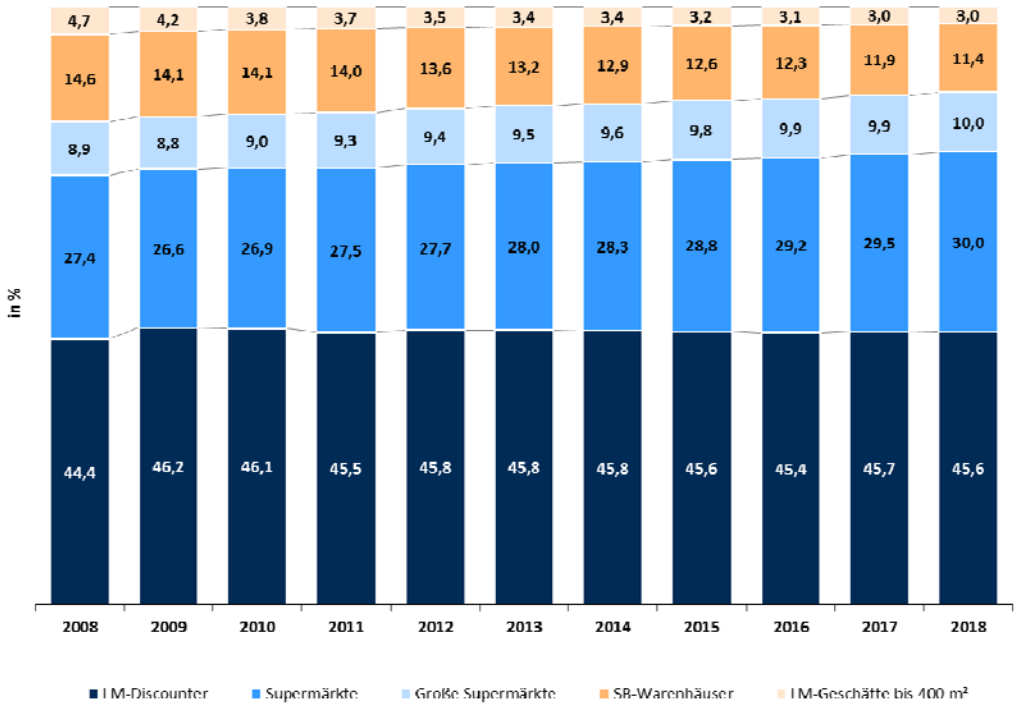
Die Dynamik in der Lebensmittelbranche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und (Große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung 2020

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.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Im Folgenden wird auf die Definition des EHI Retail Institute zurückgegriffen:[2]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[3] anbietet.

2 Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2019.
3 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[4] führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt leidglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei beiden Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmittelvollsortimentern wie Edeka oder REWE durchschnittlich bei ca. 85 %.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 788 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.031 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.381 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019

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

3.2 Marktentwicklungen im Drogeriebereich

Die **Drogeriebranche** erlebte nach der Insolvenz der Schlecker-Gruppe (Schlecker, Ihr Platz) einen fundamentalen Umbruch. Der Branche gingen durch die Schließung der über 8.000 Schlecker- und Ihr Platz-Filialen rd. zwei Drittel der Drogeriemärkte verloren. So ist im Drogeriebereich heute ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, welches dazu führt, dass teilweise auch in größeren Kommunen aktuell kein qualifiziertes und umfassendes Angebot im Drogeriewarenbereich mehr vorhanden ist.

Insgesamt wird der Drogeriehandel in Deutschland immer stärker von filialisierten Fachmarktbetrieben, d. h. einem Oligopol der dominierenden Anbieter dm, Rossmann und Müller geprägt.[5] Dennoch unterliegt der Drogeriewarenmarkt in Deutschland einem intensiven Wettbewerb, und zwar nicht nur durch konkurrierende Drogeriefachanbieter, sondern auch durch Lebensmittelmärkte, auf die aktuell rund ein Drittel der Umsätze mit Drogeriewaren i. e. S. entfällt.

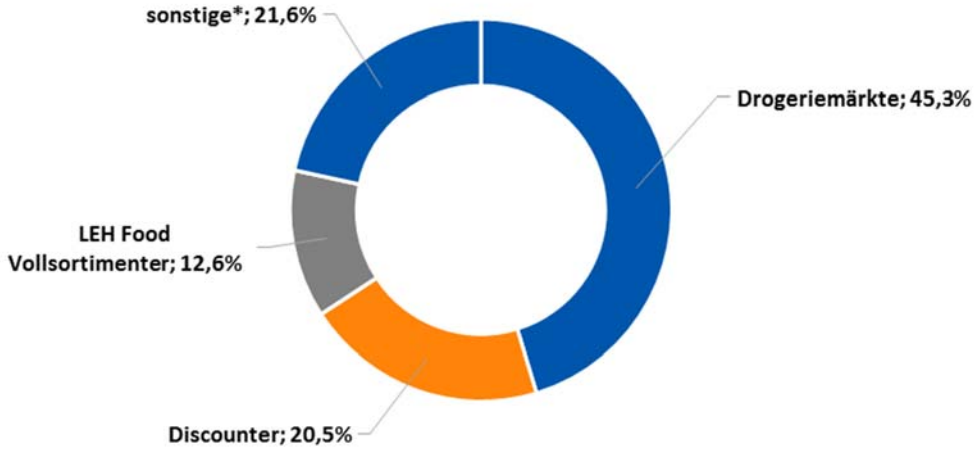
Zur Einordnung des Betriebstyps **Drogeriefachmarkt** und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen wird im Nachfolgenden die Definition kurz vorgestellt:

> „**Drogeriemarkt:**
>
> Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“[6]

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen zeigt, dass ca. 45,3 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33,1 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 21,6 % auf sonstige Vertriebslinien (vgl. Abbildung 3). Die Drogeriemärkte konnten ihren Marktanteil in den vergangenen fünf Jahren weiter ausbauen. Während dm, ROSSMANN und Müller weiter kräftig expandieren und so im Wettbewerb stärker werden, verlieren die Lebensmittelvollsortimenter Marktanteile. Deutlich besser haben sich die Lebensmitteldiscounter am Markt positioniert, die zuletzt ihre Marktanteile wieder leicht ausbauen konnten.

5 In Norddeutschland agieren außerdem Budnikowsky und Cloppenburg.
6 Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, S. 398.

Abbildung 2: **Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform**



*sonstige Vertriebslinien u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Quelle: Statista 2018; GMA-Darstellung 2020

Zum **Kernsortiment** eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitssortiment und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment weiter durch darüber hinausgehende Randsortimente ergänzt, darunter z. B. Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw.

Bei Drogeriemärkten treten in Deutschland zwei Typen auf. Zum einen gibt es Drogeriemärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, ROSSMANN, BUDNIKOWSKY), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten die Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Der Betreiber dm ist weiterhin Marktführer unter den deutschen Drogeriemärkten (vgl. Tabelle 2). Der Wettbewerbsdruck unter den verbliebenen Drogeriemarktfilialisten hält weiter an und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat das Drogeriegeschäft als Wachstumsfeld auserkoren. Die Handelsgruppen EDEKA und BUDNIKOWSKY wollen künftig gemeinsam agieren und in neue Absatzgebiete expandieren. [7]

[7] Lebensmittelzeitung (LZ) Ausgabe 3 vom 18. Januar 2019, S. 4.

Tabelle 2: Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland

Daten	dm	ROSSMANN	Müller
Filialen	1.977	2.150	553
∅ Verkaufsfläche in m²	500 – 800	500 – 800	800 – 4.500
Artikelzahl	12.500	17.000	25.000
Sortiment	Drogeriewaren, Babynahrung, Biolebensmittel, Getränke, Naturkosmetik, frei verkäufliche Arzneimittel, Babybekleidung	Drogeriewaren, Babynahrung, Lebensmittelmarkt, Tiernahrung, Geschenkartikel, frei verkäufliche Arzneimittel, Haushaltswaren, Spielwaren	Drogeriewaren, Babynahrung, Lebensmittelmarkt, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Tonträger, Kurzwaren

GMA-Zusammenstellung 2020 auf Grundlage unterschiedlicher Quellen

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Engelsbrand

Die Gemeinde Engelsbrand zählt aktuell ca. 4.416 Einwohner[8] und liegt im Enzkreis. Im Regionalplan Nordschwarzwald ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Engelsbrand gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Pforzheim und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes.

Siedlungsstrukturell besteht die Gemeinde Engelsbrand aus den drei Ortsteilen Engelsbrand (ca. 1.700 Einwohner), Salmbach (ca. 950 Einwohner) und Grunbach (ca. 1.750 Einwohner), wobei letzterer etwas vom Kernort abgesetzt liegt. Salmbach schließt sich unmittelbar südöstlich an den Kernort an.

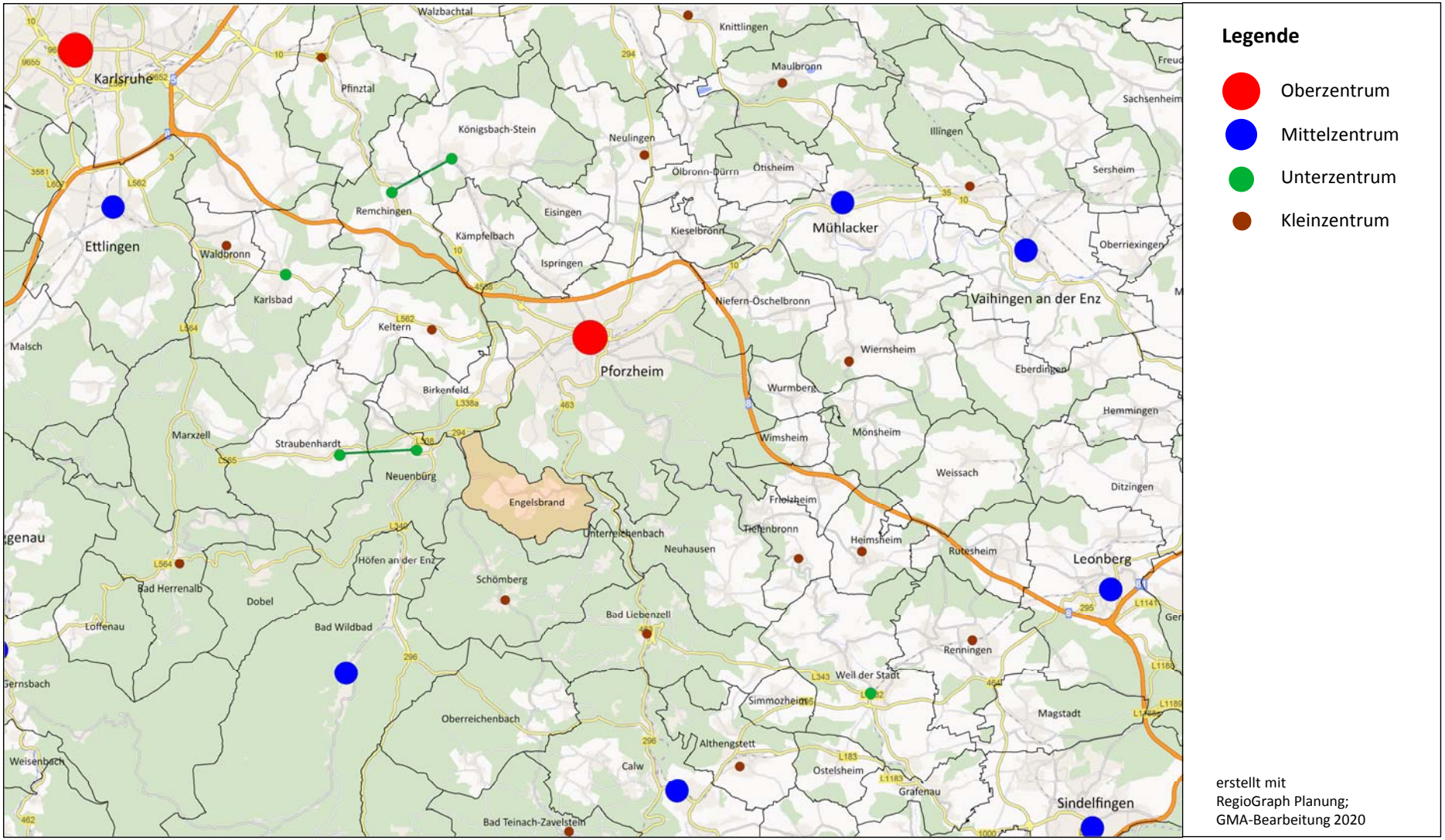
Die **verkehrliche Anbindung** von Engelsbrand ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Regional verbinden die Landesstraßen L 338 und L 562, die auch die innerörtliche Erschließungsfunktion der beiden größten Ortsteile Engelsbrand und Grunbach gewährleisten, die Gemeinde mit den in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufenden Bundesstraßen B 294 (Pforzheim – Bad Wildbad) und B 463 (Pforzheim – Calw). Diese wiederum stellen die Verbindung zur BAB 8 (Karlsruhe – Stuttgart – München) her. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch mehrere Buslinien (43/743/744) des Verkehrsverbundes Pforzheim-Enzkreis GmbH gewährleistet, die u. a. Richtung Pforzheim fahren.

Bezüglich der **Wirtschaftsstruktur** ist festzuhalten, dass im Jahr 2019 ca. 800 Beschäftige am Arbeitsort registriert waren, davon ca. 43 % im produzierenden Gewerbe, ca. 21 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie 36 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Im Vergleich zum Enzkreis sind in der Gemeinde überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Bereich Dienstleistungen tätig (Enzkreis: 55 % produzierendes Gewerbe, 19 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 26 % sonstige Dienstleistungen). Als Arbeitsplatzstandort hat die Gemeinde Engelsbrand eine nachgeordnete Bedeutung, was auch durch den negativen Pendlersaldo (- 800) unterstrichen wird.

Das **Einzelhandelsangebot** in der Gemeinde Engelsbrand konzentriert sich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Der am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Engelsbrand ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei) stellt den einzigen Nahversorger in der Gemeinde dar. Ergänzt wird das Angebot in diesem Ortsteil durch einen Getränkemarkt, eine Metzgerei, eine Apotheke sowie ein Toto- / Lotto-Geschäft. In Grunbach ist auf eine Bäckerei sowie eine Gärtnerei hinzuweisen.

8 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Karte 1: Lage von Engelsbrand und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

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

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

Der Gemeinde Engelsbrand ist somit für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Die Gemeinde Engelsbrand liegt zwar in der Randzone des Verdichtungsraumes, ist aber nicht mit dem Siedlungsbereich des benachbarten Oberzentrums Pforzheim zusammengewachsen. In diesem Zusammenhang kann daher nur der Tatbestand der **„raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“** herangezogen werden.

Primäre Aufgabe der **Grundversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren sowie Ergänzungssortimente) der Bevölkerung abzudecken.

Mit Blick auf die konkrete Ausstattung im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ist festzuhalten, dass die **Gemeinde Engelsbrand** derzeit nur über einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit ca. 970 m² Verkaufsfläche verfügt. Ergänzt wird die Angebotssituation durch einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks (drei Bäckereien, eine Metzgerei), einen Getränkemarkt sowie einen Tankstellenshop (vgl. auch Kapitel V.).

In **quantitativer Hinsicht** ist in Engelsbrand mit einer Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter) von derzeit 220 m² / 1.000 EW ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert festzustellen.[9] Daraus lässt sich ein rechnerisches Entwicklungspotenzial von rd. 950 m² ableiten. Im „Praxisorientierten Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald“[10] wird ebenfalls ein Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Engelsbrand ausgewiesen. Es liegt bei ca. 800 m² VK bei Nahrungs- und Genussmitteln.[11,]

In **qualitativer Hinsicht** ist zu konstatieren, dass der in Engelsbrand vorhandene Lebensmittelmarkt aufgrund seines Warenangebotes sowie seines Betreiberkonzeptes für eine Gemeinde mit 4.400 Einwohnern keine umfassende Grundversorgung sicherstellen kann. Bei dem ansässigen Netto-Markt handelt es sich um einen „Lebensmitteldiscounter“, welcher sich durch eine beschränkte Artikelzahl und eine starke Preisorientierung auszeichnet. Im Vergleich zu dem geplanten Vollsortimenter (= Supermarkt) verfügt der Markt über eine deutlich geringere Vielfalt (rd. 4.000 Artikel[12] vs. rd. 11.800 Artikel), die heute von Kunden jedoch im Rahmen einer umfassenden Grundversorgung nachgefragt wird.

Im Hinblick auf das **Drogeriewarensegment** ist festzuhalten, dass mit der Schließung der Schlecker-Filiale im Ortsteil Engelsbrand kein Anbieter aus diesem Segment mehr in der Gemeinde vorhanden ist. Drogeriewaren werden ausschließlich im Netto-Markt als Randsortiment angeboten. Die ansässige Apotheke führt dagegen so gut wie keine Drogeriewaren. Damit ist in diesem Sortimentsbereich keine Grundversorgung gegeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alleine mit dem Netto-Markt in Engelsbrand keine ausreichende Grundversorgung gewährleistet ist. Als Discounter kann der Netto-Markt weder im Lebensmittelbereich eine angemessene Grundversorgung sichern und v. a. nicht im Drogeriebereich, da sich hier sein Angebot nur auf sehr wenige Sortimente beschränkt. Neben diesen betriebsspezifischen Besonderheiten der aktuellen Versorgungssituation in Engelsbrand ist auch auf die (natur-)räumliche Lage von Engelsbrand hinzuweisen. Die Einkaufsorientierung auch für Güter des täglichen Bedarfs richtet sich derzeit in das Oberzentrum Pforzheim. Dazu sind jedoch

9 Der Bundesdurchschnitt liegt bei 436 m² VK / 1.000 EW. Quelle: EHI Handel aktuell 2018, S. 82.

10 Region Nordschwarzwald, Regionalverband 2015: Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald – Kennziffern und Implikationen für die Entwicklung der Nahversorgung – S. 117.

11 Bei der Berechnung der Potenziale wurde eine vergleichsweise hohe Flächenproduktivität von 5.500 € / m² VK angesetzt.

12 Die Fa. Netto führt ca. 4.000 Artikel in ihrem Sortiment (Quelle: www.netto-online.de).

vergleichsweise weite Wege zurückzulegen. Die nächsten größeren Lebensmittelmärkte befinden sich in Brötzingen. Dazu sind von Engelsbrand mehr als 8 km zurückzulegen. Eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls nicht vorhanden, so dass derzeit ein erheblicher (vermeidbarer) Einkaufsverkehr für Güter des täglichen Bedarfs produziert wird.

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

III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort

Der Projektstandort liegt im Norden des Ortsteils Engelsbrand an der Hauptstraße. Nach intensiver Standortsuche und Abwägung verschiedener Alternativen (z. B. Grundstück östlich des Netto-Marktes, derzeit mit Veranstaltungshalle der Gemeinde Engelsbrand genutzt) konnte als einziges Grundstück ein Areal nördlich der Hauptstraße als geeignet identifiziert werden.

Foto 1: Nördliches Umfeld: Veranstaltungshalle

Foto 2: Nördliches Umfeld: Parkplätze am Industrieweg

Foto 3: Fußweg und ÖPNV-Anbindung

Foto 4: Netto-Markt an der Hauptstraße (gegenüber)

Foto 5: Westliches Umfeld: Wohngebiet

Foto 6: Westliches Umfeld: Fußgängerinsel auf Höhe des Netto-Marktes

GMA-Aufnahmen

Das **direkte Standortumfeld** wird durch eine Mischnutzung geprägt. Südlich der Hauptstraße schließen sich kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Eberhardt-Reisen und Reisebüro, Core 3d centres Germany) sowie der Netto-Lebensmitteldiscounter (vgl. Foto 4) an. Nördlich der Hauptstraße ist ein Wohngebiet situiert (vgl. Foto 5). Weitere Wohnnutzungen befinden sich zudem am südlichen Ende des Industriewegs im Bereich Höhenstraße / Salmbacher Weg.

Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes wird über die Hauptstraße sichergestellt. Für **Fußgänger** aus dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet ist auf Höhe des Mühlweges eine Fußgängerfurt eingerichtet, welche die Überquerung der Hauptstraße gewährleistet (vgl. Foto 6). Von der Ortsmitte kann der Standort über Fußwege entlang der Hauptstraße sowie den Mühlweg ebenfalls problemlos erreicht werden. An den **ÖPNV** ist das Areal über eine Bushaltestelle an der Hauptstraße direkt am Planstandort angebunden. Hier verkehren die Linien 743 und 744 nach Pforzheim.

Mit Blick auf die perspektivische Grundversorgungsfunktion der geplanten Einzelhandelsnutzungen ist zu konstatieren, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriemarkt aufgrund der Lage des Standortes im östlichen Bereich des Ortsteils Engelsbrand von allen Ortsteilen der Gemeinde Engelsbrand gleichermaßen gut zu erreichen ist.

Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten können die geplanten Einzelhandelsnutzungen eine Nahversorgungsfunktion für weite Teile des Gemeindegebietes übernehmen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von ca. 700 – 1.000 m gegeben.[13] Von fast allen Wohnquartieren der Ortsteile Engelsbrand und Salmbach ist der Standort damit fußläufig erreichbar (vgl. Karte 3).

13 Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 m aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m. Der östliche Bereich des Ortsteils Engelsbrand sowie der nördliche Abschnitt des Ortsteils Salmbach liegen demnach noch in fußläufiger Entfernung zum Projektstandort (vgl. Karte 3). Legt man sogar einen 1.000 m-Radius zugrunde, so sind die Ortsteile Engelsbrand und Salmbach nahezu vollständig abgedeckt.

Der Projektstandort zeichnet sich aus betriebswirtschaftlicher, versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch folgende positive und negative Standortfaktoren aus:

Positive Standortfaktoren

+ Nahlage zu bestehenden Wohngebieten in der Gemeinde Engelsbrand (OT Engelsbrand und Salmbach)
+ fußläufige Anbindung an den Ortskern Engelsbrand sowie die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete durch entsprechende Einrichtungen (Gehwege, Fußgängerfurt) sichergestellt
+ direkte ÖPNV-Anbindung vorhanden
+ zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde Engelsbrand und somit gute Erreichbarkeit von allen drei Ortsteilen.
+ ausreichende Flächengröße des Projektstandortes
+ perspektivisch gute Exposition und Sichtbarkeit des Standortes

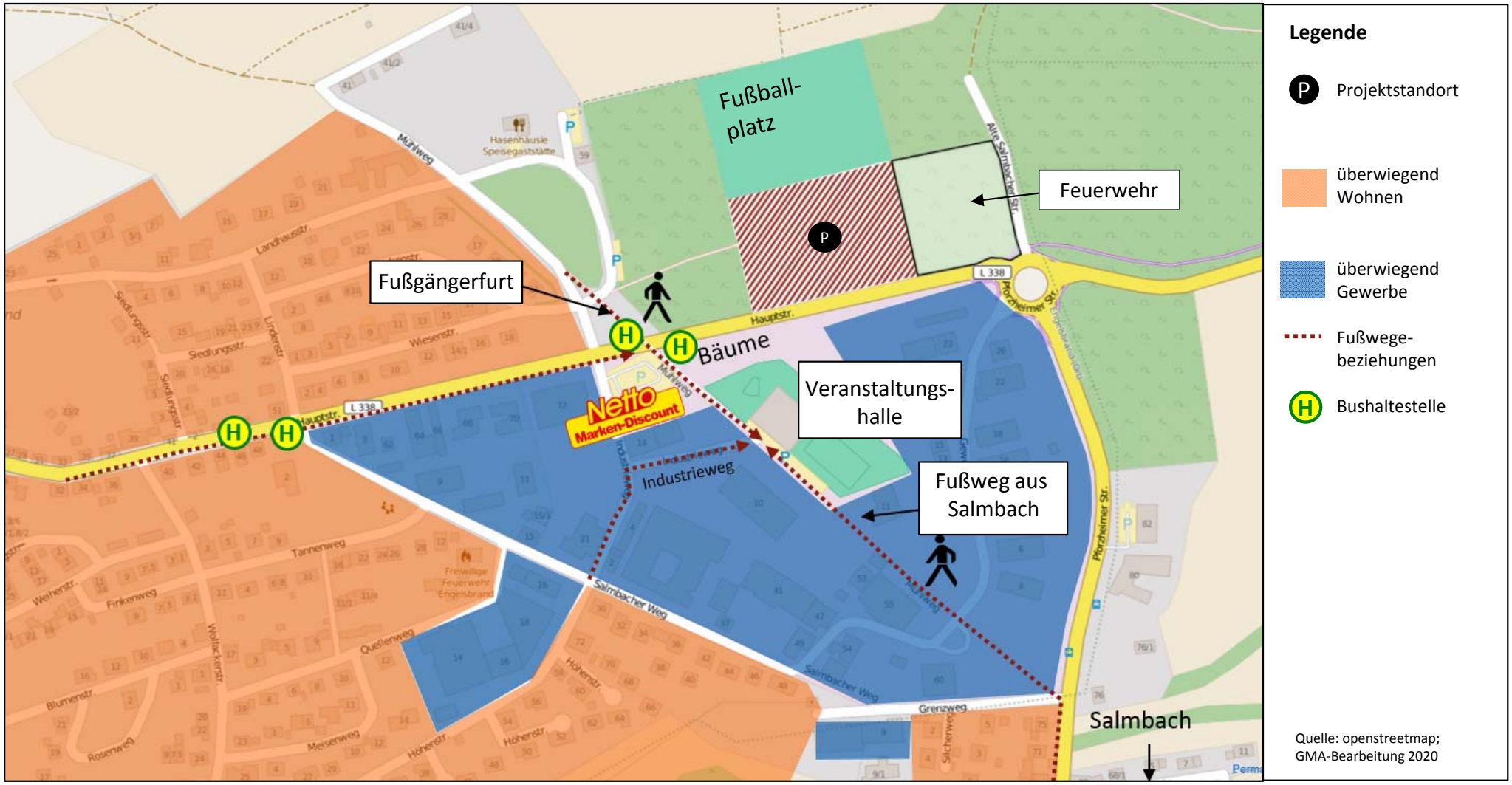
Negative Standortfaktoren

– begrenztes Einzugsgebiet aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen sowie der Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel IV. und V.)

Aus **städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht** ist festzustellen, dass der Standort aufgrund seiner Nahlage zu bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Ortsteile Engelsbrand und Salmbach übernehmen kann. Darüber hinaus besitzt das Areal aufgrund seiner Lage am östlichen Ortsausgang von Engelsbrand eine zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde und ist daher von allen Ortsteilen gut zu erreichen.

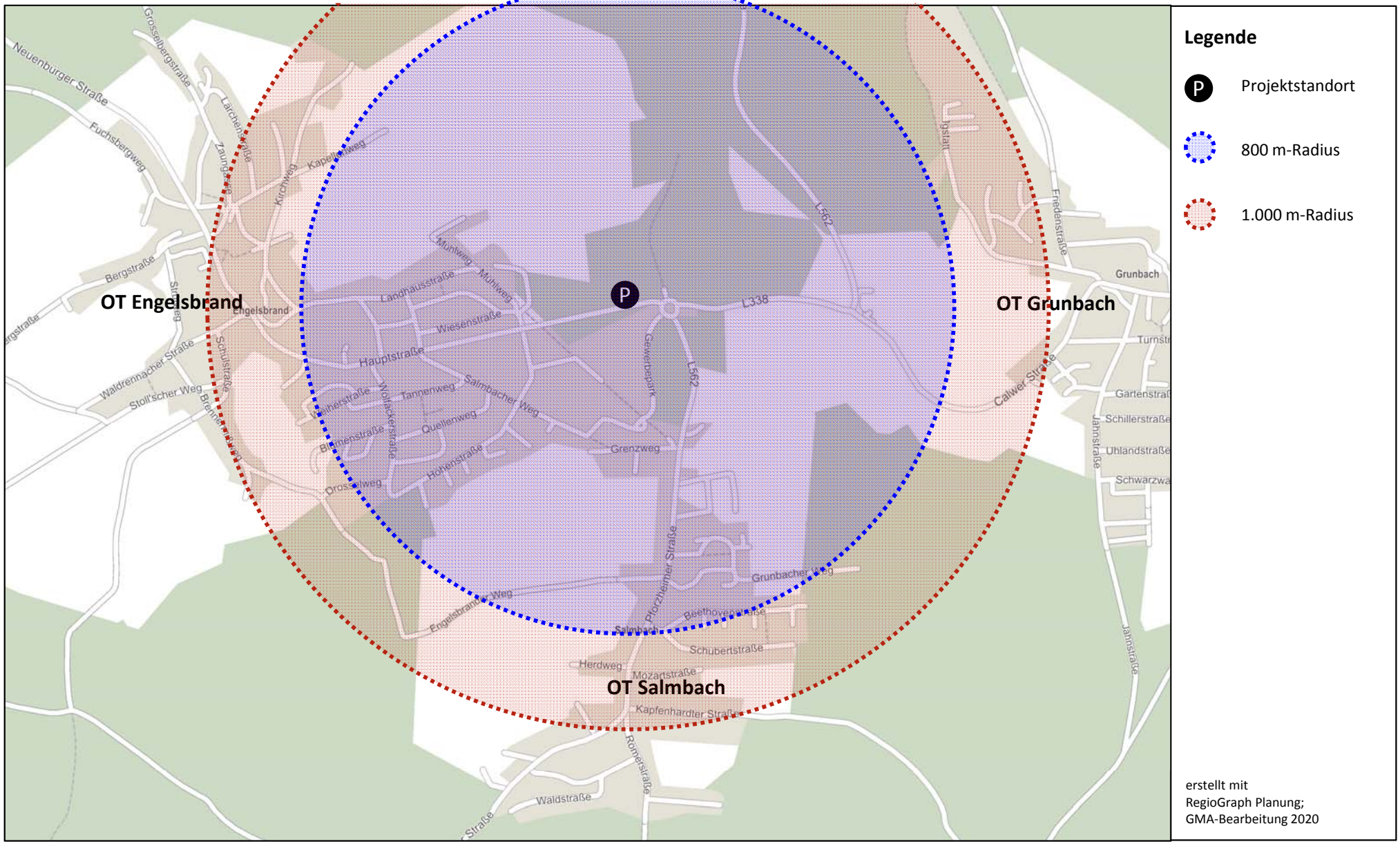
Aus **betriebswirtschaftlicher Perspektive** weist der Standort durchschnittliche Rahmenbedingungen für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Drogeriemarkt auf. Als positive Faktoren sind hierbei die verfügbare Grundstücksgröße und die perspektivische Einsehbarkeit zu nennen. Negativ wirkt sich jedoch v. a. das begrenzte Einzugsgebiet aus (entsprechend eher unterdurchschnittliche Umsatzerwartung).

Karte 2: Direktes Standortumfeld des Projektstandortes



Quelle: openstreetmap;
GMA-Bearbeitung 2020

Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes



2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben

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. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage."

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, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

> „[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]."

Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplanes Nordschwarzwald 2015** Rechnung getragen. So werden unter 2.9.1 wesentliche Anforderungen an Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte formuliert:

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

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

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterzentren gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen[14]. Die abweichende Regelung, wonach diese jedoch auch in Kleinzentren bzw. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig sind, wurde bereits im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Kernregelung ausgeführt. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Kleinzentren bzw. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion keine Versorgungskerne ausgewiesen sind. Dementsprechend ist der Grundsatz 2.9.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach **integrierte und wohngebietsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** gefördert werden sollen, heranzuziehen.

[14] Vgl. hierzu Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Seite 29; Z (1) zu 2.9.3.

3. Bewertung des Integrationsgebots

Zur **Bewertung des Integrationsgebotes** sind folgende Standortfaktoren hervorzuheben:

- fußläufige Erreichbarkeit aus den Ortsteilen Engelsbrand und Salmbach
- direkter ÖPNV-Anschluss vorhanden
- zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde Engelsbrand
- gute Verkehrsanbindung für alle Verkehrsteilnehmer (Pkw, Rad, ÖPNV und zu Fuß).

Basierend auf der erfolgten Bewertung des Standortes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist somit das Integrationsgebot wie folgt zu bewerten:

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort in einer Scharnierlage zwischen einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet befindet. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriemarkt können aufgrund der Nahlage zu den bestehenden Wohngebieten im Ortsteil Engelsbrand sowie der fußläufigen Anbindung an den Ortsteil Salmbach eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Bedingt durch die Lage am östlichen Ortsausgang von Engelsbrand ist der Standort zudem von allen drei Ortsteilen gleichermaßen gut zu erreichen. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriefachmarkt können damit wesentlich zur Sicherstellung der Grundversorgung der Engelsbrander Bevölkerung beitragen.

Vor diesem Hintergrund wird das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt.

IV. Kongruenzgebot

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Engelsbrand 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. Zur **Abgrenzung** des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

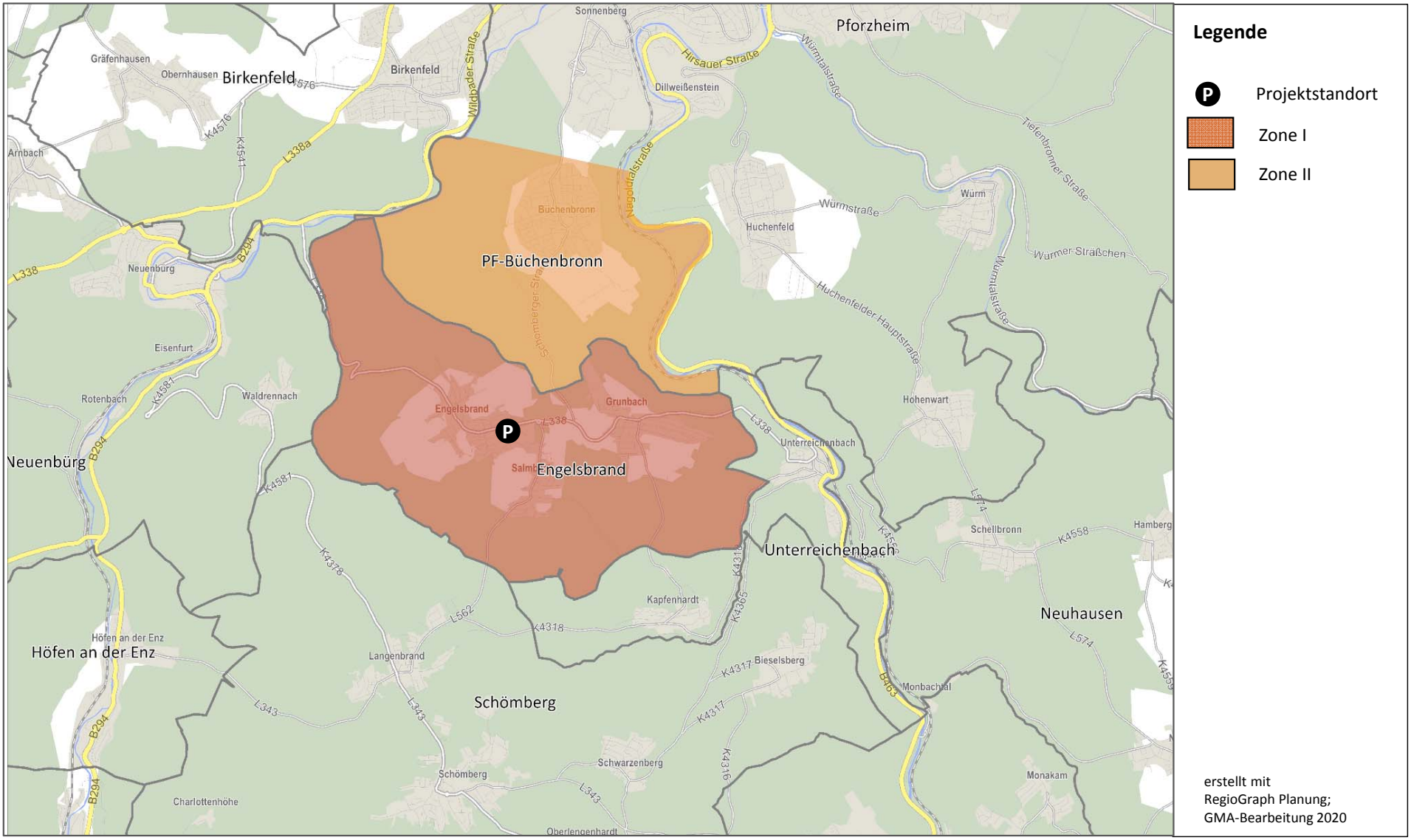
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Engelsbrand und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Engelsbrand und der Region (u. a. Pforzheim, Schömberg, Bad Liebenzell).

Demnach kann unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren im vorliegenden Fall das Einzugsgebiet für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Engelsbrand wie folgt abgegrenzt werden (vgl. Karte 4):

- **Zone I:** Engelsbrand ca. 4.400 Einwohner[15]
- **Zone II:** Pforzheim-Büchenbronn ca. 6.500 Einwohner[16]
- **Zonen I – II:** **ca. 10.900 Einwohner**.

15 Quelle: Gemeinde Engelsbrand.
16 Quelle: Stadt Pforzheim.

Karte 4: Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen in Engelsbrand



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Einzugsgebiet abgrenzen, dass sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Engelsbrand (Zone I) sowie den nördlich angrenzenden Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn erstreckt. Insgesamt leben in einem solchermaßen abgegrenzten Einzugsgebiet **ca. 10.900 Einwohner**. In östlicher Richtung wird das Einzugsgebiet durch das Nagoldtal und in westlicher Richtung durch das Enztal begrenzt. Im Norden wirkt sich das umfassende Einzelhandelsangebot im Oberzentrum Pforzheim (vgl. Kapitel V.) begrenzend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes aus. Eine Ausdehnung nach Süden ist vor dem Hintergrund der in Schömberg vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (u. a. moderner Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt) nicht zu erwarten.

Aufgrund des Standortverbundes mit dem geplanten Drogeriefachmarkt sind in begrenztem Umfang auch Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Sie fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streuumsätze in die Betrachtung ein.

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. € 6.035.[17]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Engelsbrand, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

- für Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.210 €
- für Drogeriewaren ca. 441 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[18] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Engelsbrand bei 110,8und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für den Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn ist ein Wert von 100,1 festzuhalten.

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial in den projektrelevanten Warengruppen auf **ca. 30,1 Mio. €** und teilt sich folgendermaßen auf:

17 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.
18 Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 3: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Zone	Kaufkraft in Mio. €	
	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Zone I	10,7	2,1
Zone II	14,4	2,9
insgesamt	**25,1**	**5,0**

GMA-Berechnungen 2020

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen typischerweise bei ca. 10 – 15 %. Auch bei Drogeriemärkten wird ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten erwirtschaftet (je nach Betreiber unterschiedlich).

3. Umsatzerwartung der Untersuchungsobjekte

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der beiden Vorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[19] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

[19] In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

3.1 Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:[20]

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatz des geplanten Supermarktes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	10,7	35 – 40	4,0	0,7	4,7	67
Zone II	14,4	10	1,4	0,2	1,6	23
Streuumsätze**			0,6	0,1	0,7	10
Insgesamt			**6,0**	**1,0**	**7,0**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt typischerweise 10 – 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

** überwiegend durch Berufspendler von außerhalb des Einzugsgebietes.

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Inkl. der zu erwartenden Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (rd. 10 %[21]) ergibt sich im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. €. Werden zudem die Umsätze im Nichtlebensmittelbereich (ca. 10 – 15 % des Gesamtumsatzes) addiert, errechnet sich eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,0 Mio. €.** Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² ergibt sich damit eine Flächenproduktivität von ca. 3.900 € / m² VK p. a. Obwohl der Standort aus wirtschaftlicher Sicht nicht optimal ist (vgl. Standortfaktoren, S. 18) wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von einer leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen.[22]

Etwa 67 % des Umsatzes stammt aus Engelsbrand (Zone I). Weitere 23 % des Umsatzes stammen aus Büchenbronn. Rd. 10 % der Umsätze werden als Streuumsätze generiert und sind insbesondere auf Agglomerationseffekte durch den Standortverbund mit dem geplanten Drogeriemarkt zurückzuführen.

3.2 Umsatzerwartung des Drogeriemarktes

Der geplante Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² wird folgende Umsatzleistung erzielen:

20 Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

21 v. a. durch Berufspendler.

22 Der Durchschnitt liegt bei 3.700 € pro m² (vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg, Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, S. 17).

Tabelle 5: Marktanteile und Umsatz des geplanten Drogeriemarktes

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	2,1	max. 50	1,1	0,3	1,4	54
Zone II	2,9	25	0,7	0,2	0,9	35
Streuumsätze**			0,2	< 0,1	0,2 – 0,3	11
Insgesamt			**2,0**	**0,5 – 0,6**	**2,5 – 2,6**	**100**

** überwiegend durch Berufspendler von außerhalb des Einzugsgebietes.

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Für den projektierten Drogeriemarkt lässt sich eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 2,5 – 2,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 2,0 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf Randsortimente. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 3.250 € / m² VK wird nur ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert erzielt. Dieser resultiert aus dem vergleichsweise kleinen Einzugsgebiet.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass nur ca. 54 % des Umsatzes mit Kunden aus Engelsbrand (Zone I) erwirtschaftet wird. Ca. 35 % des Gesamtumsatzes entfällt auf Kunden aus Büchenbronn und ca. 11 % auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Streukunden).

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten (vgl. Kapitel II.). Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

> „Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist **in der Regel** gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Für die Gemeinde Engelsbrand als nicht-zentraler Ort beschränkt sich der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen erstreckt sich in der Zone I auf das Gemeindegebiet Engelsbrand. Zone II umfasst den Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn, der allerdings nicht zum Nahbereich der Gemeinde Engelsbrand gehört.
- Mit Blick auf den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ist festzustellen, dass ca. 4,7 Mio. € (ca. 67 %) der Umsatzleistung mit Kunden aus Engelsbrand und damit aus dem zulässigen Verflechtungsbereich stammen. Ca. 1,6 Mio. € (ca. 23 %) stammen aus Büchenbronn. Ca. 0,7 Mio. € (ca. 10 %) werden mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet.
- Für den geplanten Drogeriemarkt ist zu konstatieren, dass ca. 1,4 Mio. € (ca. 54 %) aus Engelsbrand (= Zone I) selbst stammen. Weitere 0,9 Mio. € (ca. 35 %) entfallen auf Kunden aus der Zone II (Pforzheim-Büchenbronn). Rd. 11 % der Umsatzleistung (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) stammen von Kunden, die außerhalb des Einzugsgebietes wohnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht eingehalten wird. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert, wonach 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich stammen müssen, wird in beiden Fällen nicht erreicht.

Im Hinblick auf den geplanten **Lebensmittelmarkt** könnte eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m² die Einhaltung des Kongruenzgebotes sicherstellen. Aufgrund der geringeren Attraktivität des Marktes würden die Marktanteile in Zone II (Büchenbronn) sinken. Auch der Anteil der Streuumsätze würde niedriger ausfallen.

In Bezug auf den geplanten **Drogeriemarkt** wäre eine deutlichere Reduzierung der Verkaufsfläche erforderlich. Mit 650 m² Verkaufsfläche wäre der Drogeriemarkt in Engelsbrand nach wie vor einziger Anbieter, würde jedoch an überörtlicher Ausstrahlung verlieren.

Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche wird v. a. die überörtliche Bedeutsamkeit des Standortes verringert. Da der Standort für die Engelsbrander Wohnbevölkerung die einzige Möglichkeit zur Versorgung in den Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt wäre, bleibt hier eine Reduzierung der Verkaufsfläche unerheblich im Hinblick auf die Marktabschöpfung. Dadurch bleibt die Umsatzerwartung aus Engelsbrand weitestgehend konstant. Allerdings sinken die Zuflüsse aus den Pforzheimer Stadtteilen. Als Nahversorgungsstandort wird die Standortlage in Engelsbrand

im Vergleich zu den großformatigen Anbietern in der Kernstadt von Pforzheim weniger interessant. Daher ist die Verkaufsflächenreduzierung ein geeignetes Mittel, um die besseren überörtliche Bedeutung zu reduzieren.

Zur Einhaltung des Kongruenzgebotes wird eine Reduzierung auf 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt bzw. 650 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt empfohlen.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln. Nachfolgend wird die Wettbewerbssituation im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich getrennt voneinander dargestellt.

1. Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich

Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

In Engelsbrand (Zone I) ist im **Lebensmitteleinzelhandel** derzeit nur ein strukturprägender Anbieter vorhanden (vgl. Foto 7):

- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Industrieweg, ca. 970 m² VK: Lage am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Engelsbrand am Rand eines Wohngebietes mit Übergang zum Gewerbegebiet, sowohl auf Lauf- als auch auf Autokundschaft orientiert, gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der Hauptdurchgangsstraße, Bäckerei im Vorkassenbereich, ausreichende Anzahl an Stellplätzen, marktübliche Verkaufsflächendimensionierung[23], insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.

Foto 7: Netto-Lebensmitteldiscounter in Engelsbrand

GMA-Aufnahme

Die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Engelsbrand werden im Lebensmitteleinzelhandel maßgeblich durch den genannten Netto-Lebensmitteldiscounter geprägt. Er stellt derzeit den einzigen Betrieb dar, der ein breites Angebot an Lebensmitteln vorhält. Neben Netto (inkl. Bäcke-

[23] Der Markt wurde 2016 modernisiert und erweitert.

rei) sind in der Gemeinde Engelsbrand ausschließlich kleinteilige Lebensmittelanbieter vorhanden. Hierzu zählen im Ortsteil Engelsbrand ein Getränkemarkt sowie eine Metzgerei, im Ortsteil Salmbach ein Tankstellenshop und im Ortsteil Grunbach eine Bäckerei.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Gesamtgemeinde Engelsbrand auf ca. 1.170 m², auf der eine bereinigte Umsatzleistung[24] von ca. 5,0 Mio. € erzielt wird.

Bei einer Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Engelsbrand derzeit ein unterdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für Engelsbrand (ca. 4.400 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 220 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt erheblich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW.[25] Damit besteht gegenüber dem Bundesdurchschnitt ein rechnerisches Entwicklungspotenzial von rd. 950 m² im Nahrungs- und Genussmittelbereich.[26]

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der niedrigen **Zentralität** von Engelsbrand wieder. Dieser Wert ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Engelsbrand mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für Engelsbrand derzeit eine Zentralität von ca. 47 %.[27] Damit sind umfangreiche Kaufkraftabflüsse in das Umland, insbesondere an den Standort Pforzheim, festzustellen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass in Engelsbrand ein deutlicher Nachholbedarf im Nahrungs- und Genussmittelsegment besteht. Der Netto-Markt stellt derzeit den einzigen Anbieter mit einem breiten Angebot im Lebensmittelbereich dar. Allerdings handelt es sich bei dem Markt um einen Lebensmitteldiscounter, der im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern nur über eine eingeschränkte Artikelzahl verfügt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte somit eine adäquate Grundversorgung der Engelsbrander Bevölkerung sicherstellen.

Im Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn (= überörtliches Einzugsgebiet) wird die Angebotsstruktur in erster Linie durch folgenden Anbieter geprägt (vgl. Foto 8):

24 Um Nonfoodanteile bereinigte Umsätze.

25 Quelle: EHI handel aktuell 2018, Seite 82 (ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden; inkl. Nonfood-Anteile).

26 Im „Praxisorientierten Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald 2015“ wird für die Gemeinde Engelsbrand im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Entwicklungspotenzial von ca. 800 m² VK ausgewiesen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass moderne Lebensmittelvollsortimenter Verkaufsflächen von mindestens 1.200 m² für einen wirtschaftlichen Betrieb benötigen.

27 Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Einen möglichen Ansatz zur Beurteilung einer Stadt als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu.

- **Edeka**, Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt), Westring, ca. 1.100 m² VK: Lage am nördlichen Ortsausgang von Büchenbronn am Übergang von einem Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet, Bäckerei in Vorkassenzone, knappe Stellplatzkapazitäten, ältere Immobilie, gut frequentierter Markt, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber mit überdurchschnittlicher Serviceorientierung (z. B. Einkaufsbegleitung für Senioren, hohe Personaldichte).

Foto 8: Edeka-Markt in Pforzheim-Büchenbronn

GMA-Aufnahme

Das Lebensmittelangebot in Büchenbronn wird zudem durch drei Bäckereien, eine Metzgerei sowie einen Tankstellenshop abgerundet. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Büchenbronn auf ca. 1.230 m², auf der ein Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 7 – 8 Mio. € generiert wird.

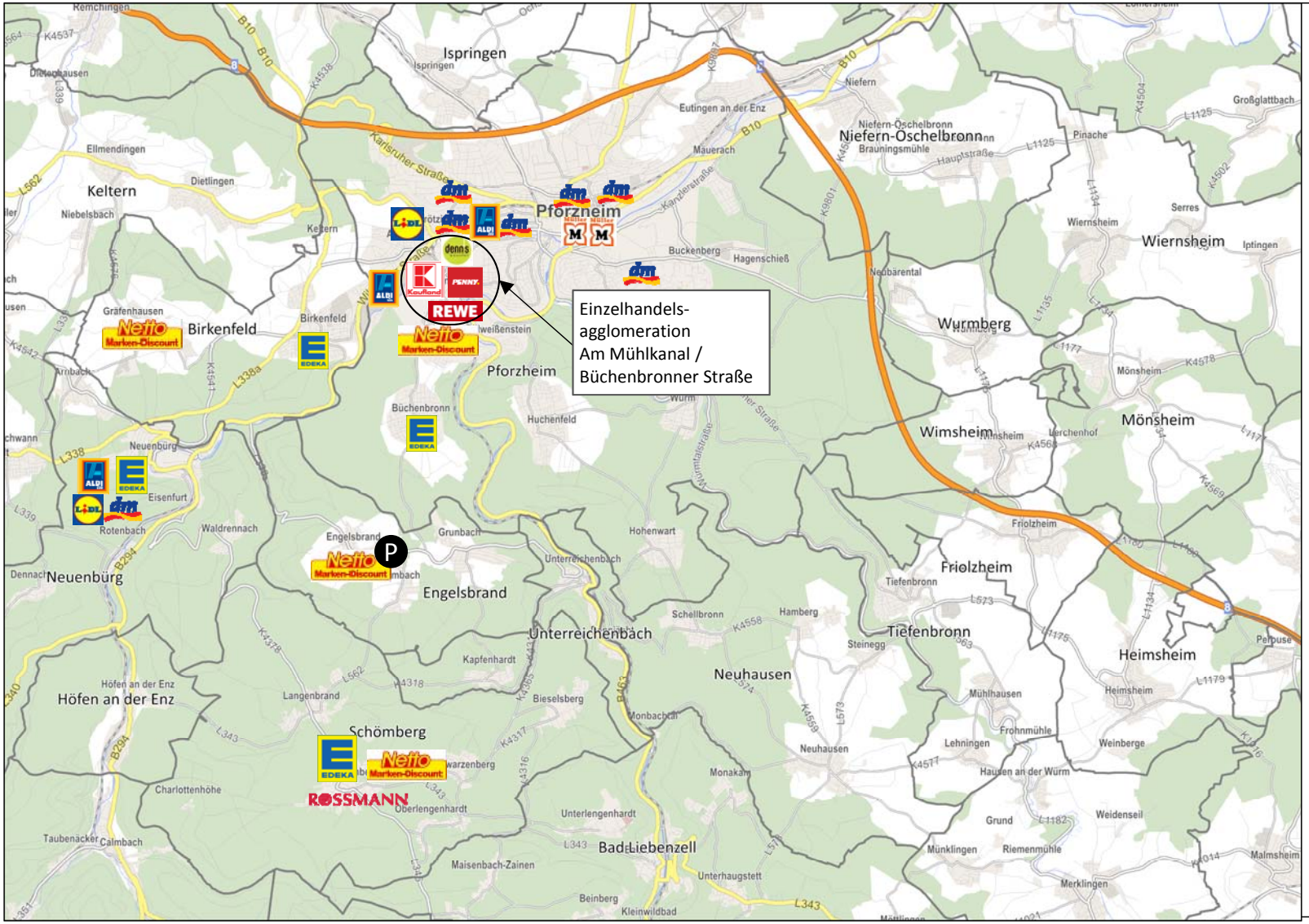
2. Angebotssituation im Drogeriewarenbereich

In **Engelsbrand** ist im Drogeriewarenbereich derzeit kein qualifiziertes Angebot vorhanden. Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker ist der ehemals an der Hauptstraße ansässige Laden aus dem Markt ausgeschieden. Ein kleines Angebot im Drogeriewarenbereich wird in Engelsbrand nur im Netto-Lebensmitteldiscounter vorgehalten. Die im Ortszentrum ansässige Apotheke verfügt nur in sehr begrenztem Umfang über Drogeriewaren.

Insgesamt ist in Engelsbrand damit nur ein rudimentäres Angebot im Drogeriewarenbereich vorhanden. Ein adäquates Angebot zur Sicherung der Grundversorgung besteht aktuell nicht.

Im **überörtlichen Einzugsgebiet** ist derzeit ebenfalls kein Drogeriemarkt ansässig. Drogeriewaren werden hier als Teilsortiment im Edeka-Markt angeboten.

Karte 5: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2020

3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes ist insbesondere auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den benachbarten Kommunen hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- **Schömberg:** Edeka (Talstraße), Netto (Poststraße), Rossmann (Talstraße)

  In der Gemeinde Schömberg wurde 2018 ein neuer Edeka-Markt in Kombination mit einem Rossmann-Drogeriemarkt eröffnet. In Verbindung mit dem älteren Netto-Markt liegt eine sehr gute Versorgungssituation vor. Alle 3 Märkte liegen zentral in der Ortsmitte.

- **Neuenbürg:** Edeka (Schwarzwaldstraße), Aldi (Daimlerstraße), Lidl (Daimlerstraße), dm-Drogeriemarkt (Daimlerstraße). Diese Versorgungsstandorte befinden sich alle im Gewerbegebiet an der Daimlerstraße.

- **Birkenfeld:** Edeka (Gräfenhausener Straße), Netto (OT Gräfenhausen, Karl-Kirchner-Straße).

Neben den Wettbewerbsbetrieben in den umliegenden Gemeinden ist insbesondere auf das Einzelhandelsangebot in der **Stadt Pforzheim** hinzuweisen. Hier sind neben mehreren Lebensmitteldiscountern (5 x Lidl, 6 x Aldi, 4 x Netto, 3 x Norma, 4 x Penny), mehreren Supermärkten (3 x Edeka, 1 x nah & gut, 1 x nahkauf, 3 x Rewe), mehreren Biomärkten (2 x denn's, 1 x Alnatura) auch drei Kaufland SB-Warenhäuser ansässig.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist davon auszugehen, dass Kaufkraft aus der Gemeinde Engelsbrand insbesondere an die im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim ansässigen Betriebe abfließt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Standortverbund von Kaufland, Rewe, Penny und denn's-Biomarkt im Bereich „Am Mühlkanal / Büchenbronner Straße" anzusprechen. Aufgrund ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit bzw. Nahlage zur Gemeinde Engelsbrand sind auch die im südlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi (Kurze Steig, Adolf-Richter-Straße), Lidl (Arlinger Straße) sowie Netto (OT Sonnenberg) als Wettbewerber zu identifizieren. Aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps (= Lebensmitteldiscounter) werden sie von den Umsatzumverteilungseffekten jedoch nur partiell betroffen sein.

Im Drogeriewarenbereich ist in der Stadt Pforzheim auf insgesamt sechs dm-Drogeriemärkte sowie zwei Drogeriemärkte der Fa. Müller hinzuweisen. Darüber hinaus werden Drogeriewaren auch in den ansässigen Lebensmittelmärkten angeboten. In diesem Zusammenhang sind die drei Kaufland SB-Warenhäuser hervorzuheben, die über ein vergleichsweise großes Angebot im Drogeriewarenbereich verfügen.

4. Umsatzumlenkungen / Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch die beiden Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells[28] basiert.

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

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in Engelsbrand auf die Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde selbst und in den umliegenden Kommunen beurteilt.

4.1 Auswirkungen im Lebensmittelbereich

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines **Lebensmittelmarktes** am Standort „Mühlweg / Industrieweg“ in der Gemeinde Engelsbrand werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Der projektierte Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,0 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 6,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Da derzeit noch kein Lebensmittelvollsortimenter in Engelsbrand ansässig ist, ist davon auszugehen, dass bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Kaufkraftbindungsquote in Engelsbrand im Nahrungs- und Genussmittelbereich deutlich gesteigert werden kann. Bisher fließt das Kaufkraftpotenzial v. a. nach Pforzheim (v. a. nach Büchenbronn sowie an die im südlichen Stadtgebiet gelegenen Lebensmittelmärkte) und in deutlich untergeordneter Form in die umliegenden Kommunen Schömberg, Neuenbürg und Birkenfeld ab. Vor diesem Hintergrund gehen die Umsatzumverteilungswirkungen überwiegend zu Lasten von Standorten außerhalb der Gemeinde Engelsbrand.

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

[28] Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Tabelle 6: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 1.800 m² VK) in Engelsbrand

		Umsatz in Mio. €
Lebensmittel-bereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Engelsbrand (Zone I)	0,4 – 0,5
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Büchenbronn (Zone II)	1,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern im Umland (v. a. im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim, Schömberg, Neuenbürg und Birkenfeld)	4,4 – 4,5
	▪ **Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich**	**6,0**
Nichtlebensmittelbereich	▪ **Umsatz im Nichtlebensmittelbereich**	**1,0**
▪ **Umsatz insgesamt**		**7,0**

GMA-Berechnungen 2020

- In der Gemeinde **Engelsbrand** ist durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von Umsatzumverteilungseffekten i. H. von ca. 8 – 9 % und damit von deutlichen wettbewerblichen Effekten auszugehen. Die Umsatzumlenkungen betreffen dabei in erster Linie den Netto-Lebensmitteldiscounter. Zwar sind die Sortimentsüberschneidungen mit diesem Lebensmittelanbieter nur partiell vorhanden, da es sich bei Netto um einen anderen Betriebstyp (= Lebensmitteldiscounter) handelt. Allerdings wird dieser aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort in Teilen dennoch von den Umsatzumlenkungen betroffen sein. Zum anderen stellt er den einzigen Lebensmittelmarkt in Engelsbrand und damit den Hauptwettbewerber dar. Eine betrieblich gefährdende Schädigung ist allerdings nicht zu erwarten. Der Netto-Markt weist ein modernes Erscheinungsbild und eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung auf. Er wurde erst kürzlich erweitert und modernisiert. Insgesamt präsentiert sich der Netto-Markt als leistungsfähiger Wettbewerber.

- In der **Zone II** des Einzugsgebietes (Pforzheim-Büchenbronn) sind durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutliche Umsatzumlenkungen zu erwarten. Sie betreffen v. a. den im nördlichen Siedlungsgebiet ansässigen Edeka-Markt, der den einzigen Systemwettbewerber in der Zone II darstellt und zudem demselben Betriebstyp (= Lebensmittelvollsortimenter) angehört. In deutlich untergeordneter Form ist der ansässige Facheinzelhandel (Bäckereien, Metzgerei) betroffen. Insgesamt belaufen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in Büchenbronn auf ca. 14 %. Im Falle von Edeka ist somit mit deutlichen wirtschaftlichen Effekten, d. h. Umsatzeinbußen, zu rechnen. Allerdings handelt es sich bei dem Markt trotz seiner immobilienseitigen Defizite um einen leistungsfähigen Anbieter mit einer guten

Kundefrequenz.[29] Ein Marktaustritt von Edeka ist daher trotz der vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten. Um rechnerisch mögliche Auswirkungen in Büchenbronn auf den Schwellenwert von 10 % zu reduzieren, wäre eine Verkleinerung der Verkaufsfläche auf 1.300 m² erforderlich.

Verkaufsfläche in m²	Umverteilung in Büchenbronn	
	abs. in Mio. €	in %
1.800	1,1	14
1.300	0,8	10

GMA-Berechnungen 2020

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim zu erwarten. Als wesentlicher Wettbewerbsstandort ist dabei die Einzelhandelsagglomeration im Standortbereich „Am Mühlkanal / Büchenbronner Straße“ zu identifizieren, wo die Anbieter Kaufland, Rewe, denn’s-Biomarkt und Penny ansässig sind. In deutlich geringerem Umfang werden auch die überwiegend verkehrsgünstig gelegenen Lebensmitteldiscounter Aldi (Adolf-Richter-Straße, Kurze Steig), Lidl (Arlinger Straße) und Netto (Pforzheim-Sonnenberg) von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Insgesamt errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote gegenüber diesen Anbietern von ca. 5 – 6 %. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungseffekte in der Realität niedriger ausfallen werden, da auch andere Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet Pforzheim, insbesondere am verkehrsgünstig gelegenen Standort Wilferdinger Höhe, von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein werden. Betriebsschließungen oder eine Gefährdung der Nahversorgung bzw. des zentralen Versorgungsbereichs sind damit nicht zu erwarten.

- Aufgrund der räumlichen Nähe sind in untergeordneter Form auch die Wettbewerbsstandorte in Schömberg, Neuenbürg und Birkenfeld von den Umsatzumverteilungswirkungen betroffen. Der höchste Wert wird dabei in Schömberg mit einer Umverteilungsquote von ca. 5 % erreicht. In Neuenbürg und Birkenfeld errechnen sich Werte von 3 % bzw. 3 – 4 %. Mit Blick auf die Gemeinde Schömberg ist darauf hinzuweisen, dass hier die Verlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung des Edeka-Marktes 2018 realisiert wurde. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktanbieters Rossmann wurde der Standort Schömberg zudem weiter gestärkt. Vor diesem Hintergrund sind auch in den umliegenden Orten keine Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen oder ein Betriebstaustritt eines wesentlichen Anbieters zu erwarten.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 1,0 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form gegenüber den sonstigen Anbietern im Einzugsge-

29 Der Markt zeichnet sich durch eine hohe Serviceorientierung (u. a. hohe Personaldichte, Einkaufsbegleitung für Senioren durch Fachpersonal) aus.

biet und im Umland (v. a. Pforzheim) wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind damit nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen im Drogeriewarenbereich

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort „Mühlweg / Industrieweg“ in Engelsbrand werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Der projektierte Drogeriemarkt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m² eine Umsatzleistung von ca. 2,5 – 2,6 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf Randsortimente.
- Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass derzeit im gesamten Einzugsgebiet kein Drogeriemarkt ansässig ist. Nach dem Wegfall des Schlecker-Marktes in Engelsbrand könnte durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes eine Angebotslücke geschlossen werden. Somit ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung generiert wird. Folglich verteilen sich diese Umsatzanteile auf die ansässigen Drogeriemärkte im Umland (v. a. in Pforzheim). Darüber hinaus sind auch die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren als Teilsortiment anbieten, von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Engelsbrand zu erwarten:

Tabelle 7: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch den geplanten Drogeriemarkt mit 800 m² in Engelsbrand

		Umsatz in Mio. €
Drogeriewaren-bereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Engelsbrand (Zone I)	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Büchenbronn (Zone II)	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern im Umland (v. a. im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim und Neuenbürg)	1,9 – 2,0
	▪ **Umsatz im Drogeriewarenbereich**	**2,0**
Randsor-timente	▪ **Umsatz mit Randsortimenten**	**0,5 – 0,6**
▪ **Umsatz insgesamt**		**2,5 – 2,6**

GMA-Berechnungen 2020

- Im abgegrenzten **Einzugsgebiet** (Zonen I und II) ist derzeit kein Drogeriemarkt vorhanden. Hier führen lediglich die beiden örtlichen Lebensmittelmärkte (Netto in Engelsbrand, Edeka in Büchenbronn) ein rudimentäres Angebot im Drogeriewarenbereich.

Im Einzugsgebiet ist daher nicht von wesentlichen Wirkungen auszugehen, da die Umsatzumverteilungswirkungen fast ausschließlich die örtlichen Lebensmittelmärkte betreffen. Die Rückwirkungen beziehen sich somit lediglich auf einen geringen Teil des Gesamtsortiments und lösen in einer Gesamtbetrachtung nur geringfügige Umsatzverluste aus. Eine Schädigung der Nahversorgung ist somit in Engelsbrand (Zone I) und in Büchenbronn (Zone II) auszuschließen.

- Vor dem Hintergrund der nicht vorhandenen Angebotssituation im Drogeriewarenbereich innerhalb des Einzugsgebietes ist zu erwarten, dass sich durch die Realisierung des Drogeriemarktes in Engelsbrand aktuell vorhandene Kaufkraftbeziehungen an die umliegenden Drogeriemarktstandorte abschwächen werden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Wettbewerbsstandorte im Pforzheimer Stadtgebiet (6 x dm, 2 x Drogerie Müller) sowie der in Neuenbürg ansässige dm-Drogeriemarkt und der Rossmann-Markt in Schömberg betroffen sein. Gegenüber den in Pforzheim etablierten Drogeriemärkten errechnet die eine Umsatzumverteilungsquote von max. 5 %. Berücksichtigt man hierbei jedoch das z. T. umfangreiche Drogeriewarenangebot in den drei SB-Warenhäusern (Kaufland) sowie in abgeschwächter Form auch in den übrigen Lebensmittelmärkten, ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungsquote in der Realität deutlich unter 5 % liegen wird. Gegenüber den in Neuenbürg (dm) und Schömberg (Rossmann) ansässigen Drogeriemärkten errechnen sich Umsatzumverteilungsquoten von ca. 4 – 5 %. Die durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Engelsband ausgelösten Umsatzumverteilungen gegenüber diesen Anbietern sind daher als wettbewerbliche Effekte einzuordnen und werden zu keinen Marktaustritten oder gar einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen.
- Im Bereich der **Randsortimente** werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € ebenfalls v. a. gegenüber den Drogeriefachmärkten in Pforzheim und Neuenbürg sowie auch gegenüber anderen Anbietern in Pforzheim bemerkbar machen. In einer Einzelbetrachtung verteilen sich diese Effekte jedoch auf eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente und Betriebe und sind daher als minimal einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind hierdurch nicht zu erwarten.

5. Rechtliche Vorgaben und städtebauliche Bewertung

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg 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 vorhabenspezifischen Sortiment.“

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die geplante Ansiedlung eines **Lebensmittelmarktes** in Engelsbrand mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² im Hinblick auf das **Beeinträchtigungsverbot** wie folgt bewerten:

- In **Engelsbrand** selbst (Zone I) ist mit Umsatzverlusten von maximal ca. 8 - 9 % zu rechnen. Diese Effekte sind als erhebliche wettbewerbliche Effekte zu bewerten, liegen jedoch unterhalb der 10 %-Schwelle des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Betrieb. Ein Marktaustritt dieses Anbieters oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Engelsbrand sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Grundversorgung in der Gemeinde durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters qualitativ und quantitativ verbessert und zukunftsfähig aufgestellt.

- In der **Zone II des Einzugsgebietes** (Büchenbronn) werden Umsatzumverteilungseffekte von ca. 14 % ausgelöst. Während die kleinteiligen Anbieter im Ortszentrum von den Umsatzumverteilungseffekten in deutlich geringerem Maße betroffen sind, gehen die Umverteilungswirkungen überwiegend zu Lasten des Edeka-Marktes. Allerdings handelt es sich hierbei um einen leistungsfähigen Wettbewerber, der sich v. a. auch durch eine hohe Serviceorientierung auszeichnet. Ein Marktaustritt des Edeka-Marktes in Büchenbronn ist somit trotz der vergleichsweise hohen Umverteilungsquote nicht zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung sind in Büchenbronn somit keine Schädigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten, wenngleich der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von 10 % deutlich überschritten wird. Um formal den Schwellenwert von 10 % einhalten zu können, wäre eine Reduzierung auf 1.300 m² VK für den Lebensmittelmarkt erforderlich.

- In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes (Pforzheim, Schömberg, Neuenbürg, Birkenfeld) werden nur moderate Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Sie liegen dabei auf einem Niveau von ca. 5 % in Schömberg, 3 % in Neuenbürg und 3 – 4 % in Birkenfeld. Mit Bezug auf die Gemeinde Schömberg ist darauf hinzuweisen, dass hier die Verlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung des Edeka-Marktes zu einer deutlichen Aufwertung geführt hat. Zudem hat die Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes den Standort deutlich aufgewertet. Gegenüber den im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim ansässigen Wettbewerbsbetrieben errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 – 7 %. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Quote in der Realität deutlich niedriger ausfallenwird, da auch andere Anbieter im Stadtgebiet (v. a. am Standort Wilferdinger Höhe) teilweise von den Umsatzumverteilungseffekten tangiert werden. Insofern ist außerhalb des Einzugsgebietes nicht mit schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.

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

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Engelsbrand die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden. Zwar wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg festgelegte Schwellenwert von 10 % in Pforzheim-Büchenbronn (Zone II) überschritten. Allerdings ist vor dem Hintergrund

der Leistungsfähigkeit des dortigen Edeka-Marktes nicht mit einer Aufgabe des Betriebes und damit schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.

In Bezug auf den geplanten **Drogeriefachmarkt** mit 800 m² kann das **Beeinträchtigungsverbot** wie folgt bewertet werden:

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes in **Engelsbrand** nicht zu erwarten. In Engelsbrand werden keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Sie betreffen vorwiegend den Netto-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriewaren jedoch nur als Randsortiment auf einer vergleichsweise kleinen Fläche verkauft. Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf den Ortskern oder die Nahversorgungsstrukturen sind somit nicht zu erwarten.
- Auch in **Büchenbronn** sind keine wesentlichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Sie gehen überwiegend zu Lasten des einzigen Lebensmittelanbieters Edeka. Somit werden auch in Büchenbronn keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.
- In den umliegenden Kommunen **außerhalb des Einzugsgebietes** (Pforzheim, Neuenbürg) liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit 4 % (Neuenbürg) bzw. max. 5 % (Pforzheim und Schömberg) deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert. Vor diesem Hintergrund sind Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen im weiteren Umland in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens nicht zu erwarten. Insofern ist sowohl im Einzugsgebiet als auch in den außerhalb liegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Engelsbrand die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.

VI. Bewertung des Agglomerationsgebotes

In der 3. Änderung des Regionalplans 2015 ist unter Plansatz 2.9.3 zur Steuerung der Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben als regionalplanerische Zielvorstellung formuliert (vgl. auch Kapitel I, 1.):

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

Der **räumliche Zusammenhang** wird durch die Nähe der Baukörper zueinander hergestellt. Der **funktionale Zusammenhang** wird im raumordnerischen Sinne bewertet und ergibt sich etwa durch ein gemeinsames Nutzungskonzept, Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten (z. B. enge räumliche Beziehung, gemeinsame Zufahrt und Stellplätze) und dem damit erhöhten überörtlichen Kundenaufkommen."[30]

Im Falle des geplanten Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes am Standort „Mühlweg / Industrieweg" liegt eindeutig eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.9.3 des Regionalplans Nordschwarzwald 2015 vor. Es ist davon auszugehen, dass die beiden Märkte einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang bilden werden und somit als Agglomeration anzusehen sind.

Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt ist mit Kundenaustauschbeziehungen zwischen beiden Betrieben zu rechnen, da es sich bei beiden Märkten um Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich handelt. Im Rahmen des Marktanteilkonzeptes wurden diese Kundenzuführungseffekte in Form der Marktanteile im Einzugsgebiet sowie als Streuumsätze berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund lassen sich die raumordnerischen Wirkungen der geplanten Einzelhandelsagglomeration in Engelsbrand wie folgt bewerten:

- In Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass unter Zugrundelegung der Planungen mit 1.800 m² für den Lebensmittel- und 800 m² für den Drogeriemarkt das Kongruenzgebot sowohl durch den Lebensmittelmarkt als auch durch den Drogeriemarkt nicht eingehalten wird. Im Falle des **Lebensmittelmarktes** liegt der Umsatzanteil mit Kunden aus Engelsbrand bei ca. 67 % und damit unterhalb des Schwellenwertes von 70 %. Allerdings könnte eine Reduzierung der Verkaufsfläche von 1.800 m² auf ca. 1.500 m² die Attraktivität für Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes abschwächen. Mit Blick auf den **Drogeriemarkt** ist eine noch deutlichere Reduzierung auf max. 650 m² Verkaufsfläche zu empfehlen.

30 Vgl. Begründungen zum Plankapitel 2.9.3; 3. Änderung des Regionalplans 2015, Plansatz 2.9.3 Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und parallele Aufhebung der 1. Änderung des Regionalplans 2015.

- Die Ausführungen zum **Beeinträchtigungsverbot** haben gezeigt, dass im Falle des **Lebensmittelmarktes** der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung gegenüber dem Wettbewerber Edeka in Pforzheim-Büchenbronn überschritten wird. Allerdings handelt es sich hierbei zum einen um einen leistungsfähigen Wettbewerber. Zum anderen soll vertraglich geregelt werden, dass der Edeka-Markt in Büchenbronn erhalten bleibt. Um formal den Schwellenwert zum Beeinträchtigungsverbot einhalten zu können, wäre eine Reduzierung auf 1.300 m² Verkaufsfläche erforderlich. Gegenüber den anderen Wettbewerbsstandorten errechnen sich Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne oder der verbrauchernahen Versorgung sind damit sowohl in Engelsbrand als auch im weiteren Umland ausgeschlossen.

- Im Hinblick auf den bereits bestehenden **Netto-Markt** ist hingegen nicht von einer Agglomeration auszugehen. Der Netto-Markt liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass es keine direkten gemeinsamen Erschließungsanlagen o. ä. geben wird. Auch die Analyse der Wettbewerbssituation und der Auswirkungen zeigt, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt eher in Konkurrenz zu dem bestehenden Netto-Markt steht. Die Regelung hinsichtlich der Einzelhandelsagglomeration gemäß Regionalplan Nord-schwarzwald soll verhindern, dass mehrere (kleinflächige) Märkte in der Summe möglicherweise negative Auswirkungen haben. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Es besteht weder ein direkter räumlicher Zusammenhang noch werden sich die Märkte gegenseitig Kunden zuführen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Netto-Markt durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes deutlich an Umsatz verlieren wird.

VII. Fazit und Empfehlungen

Die Ausführungen in Kapitel II. haben gezeigt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes wesentlich dazu beitragen könnte, die bisher stark eingeschränkte Grundversorgungssituation in der Gemeinde Engelsbrand in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu verbessern. Bisher stellt der im Ortsteil Engelsbrand ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter den einzigen Anbieter mit einem breiten Lebensmittelangebot dar. Allerdings kann der Markt aufgrund seiner im Vergleich zu einem Lebensmittelvollsortimenter eingeschränkten Artikelzahl keine umfassende Grundversorgung in der Gemeinde sicherstellen. Im Drogeriesegment ist mit der Schließung der Schlecker-Filiale im Ortsteil Engelsbrand kein Anbieter mehr vorhanden. Drogeriewaren werden lediglich im ansässigen Netto-Markt als Randsortiment angeboten. Insgesamt fließt daher derzeit sowohl im Nahrungs- und Genussmittelbereich als auch im Drogeriewarenbereich ein beträchtlicher Anteil des örtlichen Kaufkraftpotenzials an Standorte außerhalb der Gemeinde ab. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Engelsbrand mit der Ansiedlung der beiden Märkte das örtliche Nahversorgungsangebot weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern.

Die Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für den geplanten Lebensmittelmarkt mit 1.800 m² VK und den Drogeriemarkt mit 800 m² VK hat gezeigt, dass einzelne landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben durch die beiden Projekte nicht eingehalten werden. Im Falle des Lebensmittelmarktes wird sowohl das Kongruenzgebot verletzt als auch das Beeinträchtigungsverbot – zumindest formal – tangiert. Im Hinblick auf den projektierten Drogeriemarkt wird das Kongruenzgebot verletzt.

Aus gutachterlicher Sicht besteht die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.800 m² auf ca. 1.500 m² zu verkleinern. Damit würde die Attraktivität des Marktes für Kunden von außerhalb der Gemeinde Engelsbrand reduziert.

Mit Blick auf den geplanten Drogeriemarkt sollte eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf max. 650 m² vorgenommen werden.

In Bezug auf die durch den Lebensmittelmarkt ausgelösten Umsatzumverteilungen gegenüber dem Edeka-Markt in Pforzheim-Büchenbronn könnte eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m² zu einem Absinken der Umsatzumverteilungsquote von 14 % auf ca. 12 % führen. Der 10 %-Schwellenwert würde damit allerdings formal weiter überschritten werden, wenngleich in beiden Fällen aufgrund der Leistungsfähigkeit des Marktes in Büchenbronn keine schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auf den Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn zu erwarten sind. Soll der Schwellenwert von 10 % formal eingehalten werden, wäre eine Reduzierung auf 1.300 m² Verkaufsfläche erforderlich.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist eine interkommunale Abstimmung mit der Stadt Pforzheim anzustreben. Da entsprechende Flächen in Büchenbronn nicht zur Verfügung stehen, könnte der Standort in Engelsbrand dazu beitragen, auch die Versorgung in Büchenbronn zu verbessern.

VIII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	▪ Standort am östlichen Ortsausgang von Engelsbrand im Bereich Hauptstraße, Scharnierlage zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ▪ Neubau eines Lebensmittelmarktes (Lebensmittelvollsortimenter) mit ca. 1.800 m² VK und eines Drogeriemarktes mit ca. 800 m² VK
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Engelsbrand	▪ Makrostandort: nicht-zentraler Ort Engelsbrand mit ca. 4.400 Einwohnern ▪ Verflechtungsbereich: ausschließlich Gemeindegebiet ▪ Einzelhandelsstrukturen: Netto-Lebensmitteldiscounter stellt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar, ansonsten kleinteiliger Einzelhandel aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (drei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Getränkemarkt, eine Apotheke)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Engelsbrand und den südlich gelegenen Pforzheimer Ortsteil Büchenbronn ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.900 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 25,1 Mio. € ▪ Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich im Einzugsgebiet: ca.5,0 Mio. €
Umsatzerwartung	**Gesamtumsatzleistung** ▪ Lebensmittelmarkt: ca. 7,0 Mio. €, davon ca. 6,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich ▪ Drogeriemarkt: ca. 2,5 – 2,6 Mio. €, davon ca. 2,0 Mio. € im Drogeriewarenbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € bei Randsortimenten

Umsatzumverteilungseffekte in %

	Lebensmittelmarkt 1.800 m² VK	**Drogeriemarkt 800 m² VK**
Engelsbrand (Zone I)	7 – 8	nicht nachweisbar
Pforzheim-Büchenbronn (Zone II)	14	nicht nachweisbar
Schömberg	5	5
Neuenbürg	3	4
Birkenfeld	3 – 4	-
übriges Stadtgebiet Pforzheim	5 – 6	5

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Raumordnerische Kernregelung	In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass in Engelsbrand sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht nur eine eingeschränkte Grundversorgung für ca. 4.400 Einwohner sichergestellt werden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes könnte dazu beitragen, die Grundversorgung der Engelsbrander Bevölkerung wesentlich zu verbessern und langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund sind in Engelsbrand besondere „raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**
Integrations-gebot	Der Projektstandort befindet sich in einer Scharnierlage zwischen einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen können aufgrund der Nahlage zu bestehenden Wohngebieten in den Ortsteilen Engelsbrand und Salmbach eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen. Bedingt durch die Lage am östlichen Ortsausgang von Engelsbrand ist der Standort zudem von allen Ortsteilen gleichermaßen gut zu erreichen. **Vor diesem Hintergrund wird das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt.**
Kongruenzgebot	Zusammenfassend ist festzustellen, dass **das Kongruenzgebot sowohl durch den geplanten Lebensmittelmarkt als auch durch den geplanten Drogeriemarkt nicht eingehalten wird**. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert, wonach 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich stammen müssen, wird in beiden Fällen nicht erreicht. Ggf. könnte eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf ca. 1.500 m² und des Drogeriemarktes auf 650 m² die Einhaltung des Kongruenzgebotes sicherstellen.
Beeinträchti-gungsverbot	Zusammenfassend ist festzuhalten, dass **durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Engelsbrand die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.** Zwar wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg festgelegte Schwellenwert von 10 % in Pforzheim-Büchenbronn (Zone II) überschritten. Allerdings ist vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des dortigen Edeka-Marktes nicht mit einer Aufgabe des Betriebes und damit schädlichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen. In Bezug auf den **geplanten Drogeriemarkt ist festzustellen, dass die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.**
Agglomerations-gebot	Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt am Standort „Mühlweg / Industrieweg“ handelt es sich eindeutig um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.9.3 des Regionalplans Nordschwarzwald. Zwischen beiden Märkten sind intensive Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten. Sie wurden im Rahmen des Marktanteilkonzeptes entsprechend berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot sowohl durch den Lebensmittelmarkt als auch durch den Drogeriemarkt verletzt wird. Entsprechend ist bei beiden Märkten eine Reduzierung der Verkaufsfläche erforderlich.
Empfehlungen	Aus gutachterlicher Sicht besteht die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.800 m² auf ca. 1.500 m² zu reduzieren, um das Kongruenzgebot einhalten zu können. Soll außerdem der Schwellenwert von max. 10 % Umverteilung eingehalten werden, wäre eine Reduzierung auf 1.300 m² Verkaufsfläche erforderlich. Mit Blick auf den geplanten Drogeriemarkt sollte eine deutliche Reduzierung auf 650 m² vorgenommen werden. Vor dem geschilderten Hintergrund ist eine interkommunale Abstimmung mit der Stadt Pforzheim anzustreben. Da entsprechende Flächen in Büchenbronn nicht zur Verfügung stehen, könnte der Standort in Engelsbrand dazu beitragen, auch die Versorgung in Büchenbronn zu verbessern.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Engelsbrand und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2:	Direktes Standortumfeld des Projektstandortes	19
Karte 3:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes	20
Karte 4:	Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen in Engelsbrand	24
Karte 5:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	7
Tabelle 2:	Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland	10
Tabelle 3:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatz des geplanten Supermarktes	27
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatz des geplanten Drogeriemarktes	28
Tabelle 6:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 1.800 m² VK) in Engelsbrand	37
Tabelle 7:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch den geplanten Drogeriemarkt mit 800 m² in Engelsbrand	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018	6
Abbildung 2:	Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform 2017	9

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Nördliches Umfeld: Veranstaltungshalle	16
Foto 2:	Nördliches Umfeld: Parkplätze am Industrieweg	16
Foto 3:	Fußweg und ÖPNV-Anbindung	16
Foto 4:	Netto-Markt an der Hauptstraße (gegenüber)	16
Foto 5:	Projektstandort: neben Wohngebiet	17
Foto 6:	Projektstandort: mit Fußgängerinsel auf Höhe des Netto-Marktes	17
Foto 7:	Netto-Lebensmitteldiscounter in Engelsbrand	31
Foto 8:	Edeka-Markt in Pforzheim-Büchenbronn	33