



# Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums „Vorderes Dobeltal“ in Bad Herrenalb

AUFTRAGGEBER: Thomas Theurer, Bad Herrenalb

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, den 01.08.2023

## Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

| Inhaltsverzeichnis                                                                                                               | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I. Grundlagen                                                                                                                    | 4     |
| 1. Aufgabenstellung                                                                                                              | 4     |
| 2. Rechts- und Planungsrahmen                                                                                                    | 5     |
| 3. Definitionen                                                                                                                  | 6     |
| 4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel                                                                            | 7     |
| II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 Ziel (1) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald      | 9     |
| 1. Makrostandort Bad Herrenalb                                                                                                   | 9     |
| 2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben                                                                | 13    |
| 3. Angebotssituation im Lebensmittelbereich                                                                                      | 14    |
| 3.1 Angebotssituation in Bad Herrenalb                                                                                           | 14    |
| 3.2 Angebotssituation in Dobel                                                                                                   | 16    |
| 3.3 Angebotssituation im weiteren Umland                                                                                         | 17    |
| 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes                                                                                           | 18    |
| III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP bw und Kapitel 2.9.1 bzw. 2.9.2 Ziel (6) Regionalplan Nordschwarzwald              | 20    |
| 1. Mikrostandort „Ettlinger Straße / Dobeltal“                                                                                   | 20    |
| 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben                                                                  | 23    |
| 3. Bewertung des Integrationsgebotes                                                                                             | 24    |
| IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 N (2) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald            | 25    |
| 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale                                                                        | 25    |
| 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet                                                                                                    | 27    |
| 3. Umsatzprognose                                                                                                                | 28    |
| 4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben                                                                     | 29    |
| 5. Bewertung des Kongruenzgebotes                                                                                                | 29    |
| V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 Ziel (3) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald | 30    |
| 1. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen                                                                              | 30    |
| 1.1 Methodik                                                                                                                     | 30    |
| 1.2 Umsatzzumlenkungen                                                                                                           | 30    |
| 1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen                                                                      | 32    |
| 2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben                                                                          | 34    |
| 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes                                                                                       | 34    |
| VI. Zusammenfassung                                                                                                              | 36    |

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In Bad Herrenalb (LK Calw) ist am Standort Ettlinger Straße / Dobeltal die Modernisierung der dortigen Nahversorgungsbetriebe geplant. Sowohl Rewe als auch Penny wollen ihre Märkte modern und zukunftsfähig aufstellen. In diesem Zusammenhang soll eine Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Marktes auf ca. 1.953 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) und des Penny-Marktes auf ca. 1.025 m<sup>2</sup> erfolgen. Damit wird sich die Verkaufsfläche des Gesamtstandortes von derzeit rd. 2.363 m<sup>2</sup> auf rd. 2.978 m<sup>2</sup> (+ 615 m<sup>2</sup>; vgl. Tabelle 1) erhöhen.

**Tabelle 1: Projektdaten**

| Daten                 | Verkaufsfläche Bestand | Verkaufsfläche Planung | Differenz    |
|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------|
|                       | in m <sup>2</sup>      |                        |              |
| Rewe (inkl. Backshop) | 1.553                  | 1.953                  | + 400        |
| Penny                 | 810                    | 1.025                  | + 215        |
| <b>Gesamt</b>         | <b>2.363</b>           | <b>2.978</b>           | <b>+ 615</b> |

Quelle: Daten Auftraggeber (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt. Hierbei handelt es sich zusammen mit den anderen Einzelhandelsbetrieben im Standortumfeld (u. a. Rossmann) um den wichtigsten Nahversorgungsstandort für Bad Herrenalb. Ziel der Neuaufstellung der beiden Märkte ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit der Märkte zu erhöhen. Es sollen an die demografische Entwicklung angepasste Märkte geschaffen werden, welche ihre wichtigen Nahversorgungsaufträge für die Bevölkerung in Bad Herrenalb bzw. die Einwohner im Nahbereich des Kleinzentrums wahrnehmen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist weder beim Anbieter Penny noch bei Rewe vorgesehen.

Die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird sowohl bei den einzelnen Märkten als auch dem Gesamtstandort überschritten. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, an welchem ein Sondergebiet ausgewiesen und die Verkaufsfläche der Märkte jeweils beschränkt ist. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Das Gutachten dient der Abstimmung mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

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

- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Bad Herrenalb sowie des Mikrostandortes „Ettlinger Straße / Dobeltal“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Gesamtstandort und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale

- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Stadt Bad Herrenalb und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- raumordnerische Bewertung auf Basis der Prüfkriterien des LEP Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Mai 2023 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: <sup>1</sup>

- „1. Einkaufszentren,
  2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
  3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

*der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

### 3. Definitionen

**Verkaufsfläche** (=VK) wird in dieser Analyse als Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack-/ Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.<sup>3</sup>

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

<sup>3</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

<sup>4</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 373

Zu den **Betriebstypen** wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen.<sup>5</sup>:

#### **Supermarkt**

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

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discounter.*

#### **SB-Warenhaus**

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

#### **Discounter**

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

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

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

#### **LEH-Fachgeschäft**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

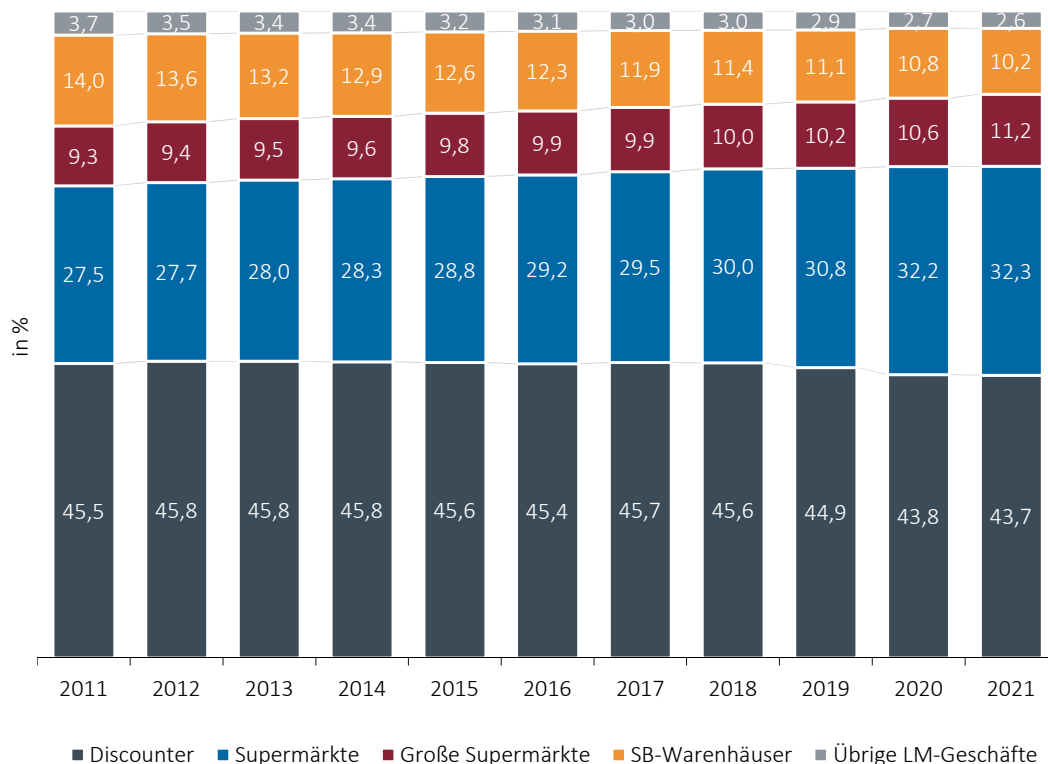
## **4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel**

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte. Zunehmende Nachfrage erfahren derzeit Anbieter von Biolebensmitteln und Direktvermarkter.

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; Köln 2022, S. 373.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter sehr dynamisch entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2021); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.<sup>6</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021**



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2023

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes.

<sup>6</sup> Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022; Köln 2022, S. 78; GMA-Berechnungen.

## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 Ziel (1) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Bad Herrenalb unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

### 1. Makrostandort Bad Herrenalb

Die Stadt Bad Herrenalb (LK Calw) mit seinen Ortsteilen Bernbach, Rotensol und Neusatz liegt im nördlichen Schwarzwald und zählt aktuell rd. 8.259 Einwohner.<sup>7</sup> Bad Herrenalb wird dabei maßgeblich geprägt durch den Tourismus.<sup>8</sup> Sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Arbeitsmarkt) als auch die städtebaulichen Gegebenheiten spiegeln die Dominanz des **Kurwesens** wider. Auch die **Einzelhandelsfunktion** der Stadt wird zumindest teilweise durch diese Sondereinflüsse geprägt. So besitzt Bad Herrenalb in Relation zur Gemeindegröße einen überdurchschnittlichen Besatz an Fachgeschäften. Mit Fußgängerzone, Kurzentrum und anderen Einrichtungen sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen attraktiv gestaltet worden.

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist Bad Herrenalb als Kleinzentrum ausgewiesen und gehört zum Mittelbereich Bad Wildbad. In diesem Zusammenhang ist die auf historische Strukturen zurückgehende administrative Zugehörigkeit zum Landkreis Calw hinzuweisen, die nicht identisch mit den funktionalen Beziehungen und Zuordnungen der Stadt Bad Herrenalb sind. Nicht zuletzt durch den Stadtbahnanschluss nach Ettlingen ist die Einkaufsorientierung wesentlich stärker in den benachbarten Landkreis Karlsruhe orientiert.<sup>9</sup>

Dem Kleinzentrum Bad Herrenalb ist außerdem die Nachbargemeinde Dobel zugeordnet, mit der sie den Nahbereich Bad Herrenalb bildet. Zusammen mit Dobel beträgt das Einwohnerpotenzial im Nahbereich damit ca. 10.717 Einwohner.<sup>10</sup>

In den letzten Jahren war für die Stadt Bad Herrenalb eine starke Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen. Zwischen 2012 und 2022 stieg die Bevölkerung um ca. 15,1 % bzw. 1.086 Einwohner an. Die Bevölkerungsentwicklung in Bad Herrenalb lag damit deutlich über der Entwicklung im Landkreis Calw (+ 7,9 %) im gleichen Zeitraum (vgl. Tabelle 2).

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

<sup>8</sup> Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 wird auf die besondere Funktion von Bad Herrenalb als Kur- und Krankenhausstadt hingewiesen und ihr teilweise unterzentrale Bedeutung zugemessen.

<sup>9</sup> Im Plansatz 2.2.2. Satz 4 wird auf diesen Umstand gesondert hingewiesen. „Bad Herrenalb ist zwar dem neuen Mittelzentrum Bad Wildbad zugeordnet, es gibt aber auch enge Verflechtungen zum Mittelzentrum und Mittelbereich Ettlingen (Kreis Karlsruhe) und zum Oberzentrum Karlsruhe.“

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich

| Stadt / LK / Region / Land | Einwohner  |            | Entwicklung 2012 - 2022 |        |
|----------------------------|------------|------------|-------------------------|--------|
|                            | 2012       | 2022       | absolut                 | in %   |
| Bad Herrenalb              | 7.173      | 8.259      | 1.086                   | + 15,1 |
| Nahbereich (inkl. Dobel)   | 9.356      | 10.717     | 1.361                   | + 14,5 |
| Landkreis Calw             | 151.020    | 162.917    | 11.897                  | + 7,9  |
| Region Nordschwarzwald     | 574.360    | 613.638    | 39.278                  | + 6,8  |
| Land Baden-Württemberg     | 10.563.261 | 11.267.191 | 703.930                 | + 6,7  |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stichtag: jeweils zum 30.09. des Jahres

GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte (Rundungsdifferenzen möglich)

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Bad Herrenalb wird über die L 564 (Ettlingen – Bad Herrenalb – Gernsbach), die L 340 (Bad Herrenalb – Dobel – Neuenbürg / Bad Wildbad) sowie die K 4331 in Richtung Malsch hergestellt. Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in ca. 25 km Entfernung (A 5) bzw. in Richtung A 8 rd. 20 km. Durch die Lage Bad Herrenalbs inmitten des Naturparks Schwarzwald sowie durch die ausgeprägte Topografie (eingebettet in sieben Täler) kann die Erreichbarkeit als nur durchschnittlich bezeichnet werden. Allerdings besteht eine ÖPNV-Anbindung über die S-Bahnlinie S 1 der Albtal-Verkehrsgesellschaft, welche Bad Herrenalb über Ettlingen an den Karlsruher Nahverkehr anschließt. Des Weiteren ist Bad Herrenalb über Buslinien mit Pforzheim, Baden-Baden, Calw, Bad Wildbad und Ettlingen verbunden.

Bezüglich der **Wirtschaftsstruktur** ist festzuhalten, dass im Jahr 2022 ca. 1.293 Beschäftigte am Arbeitsort registriert waren, davon ca. 11 % im produzierenden Gewerbe, ca. 36 % in Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie 52 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Bad Herrenalb weist einen negativen Pendlersaldo auf (- 2.011): ca. 640 Einpendler am Arbeitsort standen ca. 2.651 Auspendlern gegenüber.<sup>11</sup> Dies unterstreicht die Rolle von Bad Herrenalb als größte Wohngemeinde im Albtal.

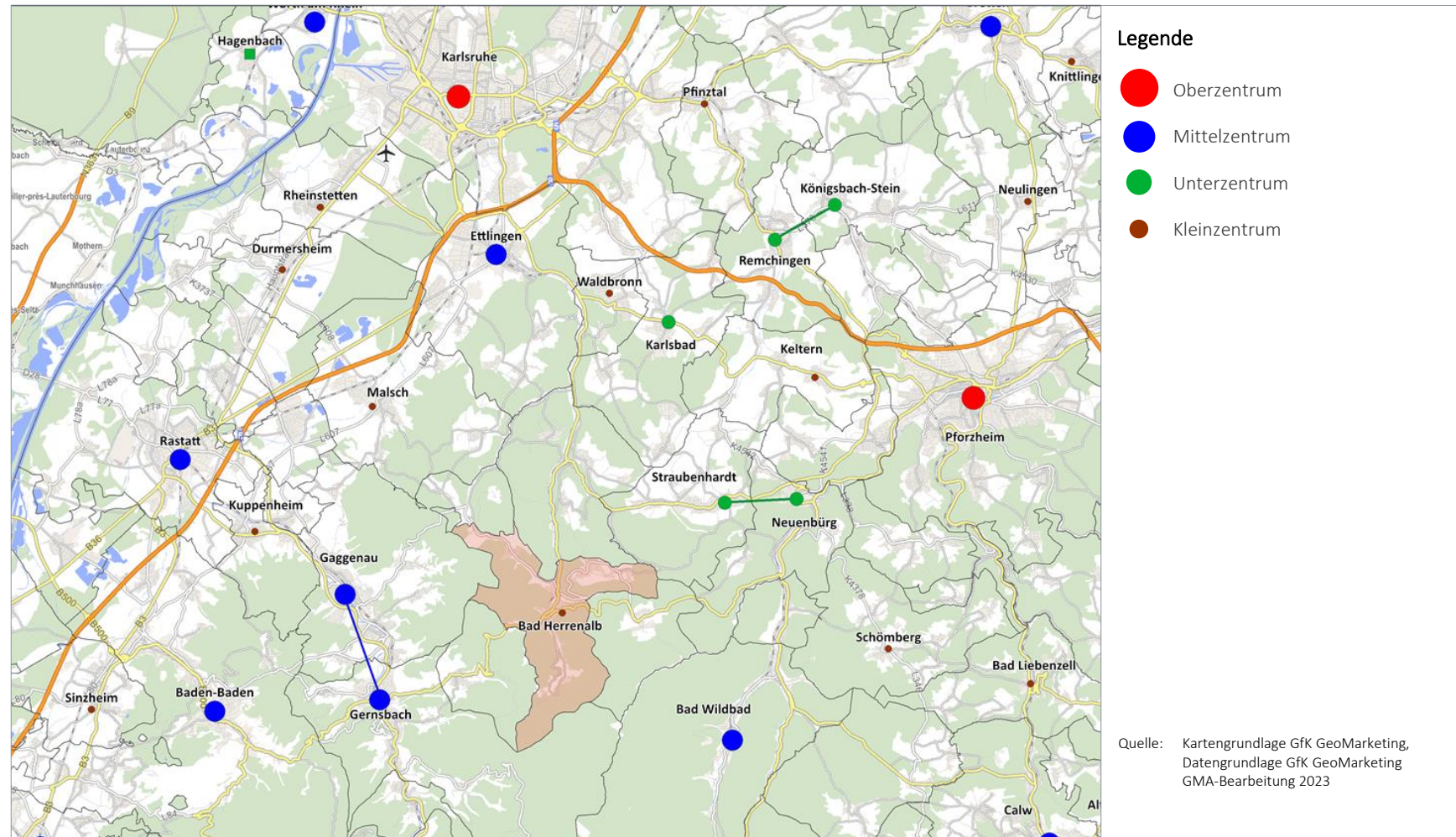
Infolge des bereits angesprochenen Kurbetriebs, der landschaftlichen Umgebung sowie der umfangreichen Freizeitmöglichkeiten kommt dem **Tourismus** in Bad Herrenalb ein hoher Stellenwert zu. Im Jahr 2022 konnten in Bad Herrenalb 298.627 Übernachtungen<sup>12</sup> registriert werden, welche v. a. auf den Kurbetrieb zurückzuführen sind (ein Plus von rd. 81.000 Übernachtungen bzw. ca. 37 % im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019). Die Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel in Bad Herrenalb wird in der weiteren Untersuchung berücksichtigt.

**Siedlungsstrukturell** betrachtet stellt die Stadt Bad Herrenalb einen sehr kompakten Siedlungskörper dar. Dies ist v. a. der topografischen Situation und der Lage Bad Herrenalbs im engen Talkessel des Flusses Alb geschuldet. Große Teile des Talbodens werden durch Flächen des Kurbetriebs belegt. So zieht sich westlich der Ettlinger Straße bzw. östlich der Kurpromenade ein Grüngürtel (Kurpark, Schweizer Wiese) in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet. In diesem Bereich sind auch die wichtigsten Kureinrichtungen zu finden. Im Nordwesten bzw. Südosten erstrecken sich in Hanglage ausgedehnte Wohngebiete.

<sup>11</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2022.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Tourismusstatistik, Stand Juli des Jahres.

Karte 1: Lage von Bad Herrenalb und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## Karte 2: Einzelhandelsstruktur in Bad Herrenalb



### Legende

-  Ortskern mit Kurpark
-  Nahversorgungszentrum  
„Vorderes Dobeltal“ mit  
Penny, Rewe, Rossmann, NKD

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2023

Die **Einzelhandelsstruktur** der Stadt Bad Herrenalb ist wie folgt gekennzeichnet:

- / **Stadtmitte Bad Herrenalb:** In der Bad Herrenalber Stadtmitte ist entlang der Kurpromenade, des Rathausplatzes und entlang der Straße Im Kloster eine gewisse Konzentration der Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Neben Anbietern des nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichs sind außerdem Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfsbereichs (Bekleidung, Accessoires) angesiedelt. Der Einzelhandelsschwerpunkt ist rund um den Rathausplatz zu finden. Ergänzt wird das Angebot in der Stadtmitte durch zahlreiche Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Einrichtungen. Das Einzelhandelsangebot wird durch die zahlreichen Kurbesucher sehr gut angenommen, so dass die Einkaufslage als leistungsfähig einzuordnen ist. Größere Lebensmittelmärkte sind hier nicht vorhanden. Auch in der Vergangenheit spielte die Stadtmitte aufgrund der städtebaulichen und topografischen Gegebenheiten nie eine Rolle als Standort für größere Lebensmittelmärkte.
- / **Nahversorgungsstandort:** Der einzige Nahversorgungsstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet an der Ettlinger Straße (Projektstandort). Dort sind der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter, der Penny-Lebensmitteldiscounter, ein Rossmann-Drogeriemarkt zusammen mit NKD angesiedelt.
- / In den **Stadtteilen** ist das Angebot in den zurückliegenden Jahren weiter zurückgegangen. Lediglich in Bernbach ist mit einer Bäckerei noch eine ansatzweise Grundversorgung sichergestellt. In **Neusatz** und **Rotensol** sind dagegen keine Angebote zur Nahversorgung mehr vorhanden.

## 2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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.*

Auch im Regionalplan Nordschwarzwald<sup>13</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Bad Herrenalb ist als Kleinzentrum zunächst nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Bad Herrenalb liegt nicht in einem Verdichtungsraum, so dass nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden kann.

Im Regionalplan Nordschwarzwald werden unter dem Begriff der wohnortnahen Grundversorgung Sortimente der Nahversorgung subsumiert. Eine genaue Definition dieser Sortimente in der Begründung zu 2.9.2 V (9) zu finden. Demnach werden Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gezählt. Insofern ist das Vorhaben grundsätzlich in Bad Herrenalb zulässig, sofern Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden und ein Standort im zentralen Versorgungsbereich / Ortskern oder innerhalb bzw. in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierter Lage vorliegt.<sup>14</sup>

### 3. Angebotssituation im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation in Bad Herrenalb und im Umland wurde von der GMA im Mai 2023 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als relevante Anbieter im Lebensmittelbereich gelten insbesondere die Lebensmittelmärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

#### 3.1 Angebotssituation in Bad Herrenalb

In der Stadt Bad Herrenalb wird die Angebotssituation im Lebensmittelbereich insbesondere durch die beiden größeren Lebensmittelmärkte Rewe und Penny am Nahversorgungsstandort „Vorderes Dobeltal“ geprägt. Der Rewe-Markt übernimmt hier eine Versorgung für den Nahbereich im Vollsortimentsbereich, während Penny den Discountbereich abdeckt.

Die strukturprägenden Anbieter sind wie folgt zu bewerten:

##### Rewe, Bad Herrenalb, Ettlinger Straße 56

- /// Lebensmittelvollsortimenter
- /// rd. 1.550 m² Verkaufsfläche, inkl. Backshop (Bäckerei Nussbaumer) im Vorkassenbereich
- /// Nahversorgungsstandort „Vorderes Dobeltal“ im Standortverbund mit Penny, Rossmann und NKD
- /// einziger Vollsortimenter in Bad Herrenalb
- /// durchschnittlicher Marktauftritt
- /// ausreichendes Stellplatzangebot



<sup>13</sup> Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald. 1. Änderung des Regionalplans 2015 Kapitel 2.9 – Einzelhandelsgroßprojekte.

<sup>14</sup> Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2.9.2 V (9); Vorschlag, von der Verbindlichkeit ausgenommen.

**Penny, Bad Herrenalb, Ettlinger Straße 54**

- Lebensmitteldiscounter
- rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Nahversorgungsstandort „Vorderes Dobeltal“ im Standortverbund mit REWE, Rossmann und NKD
- durchschnittlicher Marktauftritt, unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße
- ausreichendes Stellplatzangebot



GMA-Bewertung 2023

Das Angebot im Lebensmittelbereich wird in der Kernstadt Bad Herrenalb darüber hinaus ergänzt durch die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelhandwerk (u. a. Bäckerei Nussbaumer, Bäckerei Haag (ehemals Nikolaus), Bäckerei Waidner) sowie Spezialanbieter (u. a. AVIA-Tankstellenshop, Alb Lädle). In den Stadtteilen beschränkt sich das Angebot auf eine Bäckerei in Bernbach (Backstube Bernbach) sowie einen Direktvermarkter (Hofladen Schwalbenhof in Neusatz).

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Bad Herrenalb aktuell auf rd. 2.600 m<sup>2</sup>. Die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich ist auf rd. 13 Mio. € zu taxieren.<sup>15</sup>

In den vergangenen Jahren waren in Bad Herrenalb einige Geschäftsaufgaben zu beobachten. Hervorzuheben ist hier insbesondere die Geschäftsaufgabe des Lebensmittelmarktes nah und gut Wick (an der Ettlinger Straße mit rd. 250 m<sup>2</sup> VK). Der Standort wurde aus Altersgründen aufgegeben. Aus dem Markt geschieden sind u. a. auch das Naturkostfachgeschäft Göhringer & Kropp (an der Kurpromenade mit rd. 150 m<sup>2</sup> VK) sowie zuletzt die Metzgerei Breithaupt an der Dobler Straße. Ebenfalls aus Altersgründen aufgegeben wurde die Parfümerie Walther. Im Drogeriebereich erfolgte die Schließung von Schlecker. Insofern sind an dieser Stelle wieder Verkaufsflächenpotenziale frei geworden, die den bestehenden Betrieben zugutekommen können.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass in der Stadt Bad Herrenalb mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter ausgewogene Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind. Mit der geplanten Modernisierung und der damit einhergehenden Erweiterung sollen die Märkte zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den nächsten Jahren einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Bad Herrenalb leisten zu können. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben ein Teil der weggefallenen Angebote kompensiert. So werden de facto die durch die Schließung des nah & gut-Marktes Wick und des Naturkostfachgeschäftes Göhringer & Kropp weggefallenen Flächen (rd. 400 m<sup>2</sup> VK) zum Großteil am Planstandort aufgehen. Gleichzeitig ist an dieser Stelle auch noch einmal der Hinweis auf den überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs in Bad Herrenalb (+ 15,1 % seit 2012) anzuführen. Die Modernisierung und Erweiterung der örtlichen Lebensmittelmärkte zeichnet damit in Teilen auch die nachfrageseitige Entwicklung in Bad Herrenalb nach.

<sup>15</sup> Bereinigte Umsätze (inkl. Bestandsumsätze von Rewe und Penny), ohne Nonfoodumsätze.

Als wichtige Orientierung für die Bewertung der Angebotssituation in der Stadt Bad Herrenalb im Lebensmittelbereich kann die **Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner** herangezogen werden.<sup>16</sup>

- Die **Verkaufsflächenausstattung** in der Stadt Bad Herrenalb im Lebensmittelbereich liegt aktuell mit ca. 277 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 436 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW).
- Infolge der Umsetzung des Vorhabens<sup>17</sup> würde die Verkaufsflächenausstattung in Bad Herrenalb auf einen Wert von rd. 350 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen.

Als weitere Kennzahl für die Bedeutung einer Kommune für das nähere Umland sowie deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **Nahrungs- und Genussmittelbereich** beträgt die Zentralitätskennziffer aktuell

|                           |   |                                                                |   |               |
|---------------------------|---|----------------------------------------------------------------|---|---------------|
| ca. 13,0 Mio. €           | : | ca. 23,2 Mio. €                                                | = | ca. 56 %      |
| (Umsatz in Bad Herrenalb) |   | (Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Bad Herrenalb) <sup>18</sup> |   | (Zentralität) |

In der Stadt Bad Herrenalb ist eine Zentralitätskennziffer von ca. 56 % festzuhalten. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt damit derzeit ein Großteil der Kaufkraft nach außen ab. Durch die Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes könnte das Lebensmittelangebot zeitgemäß aufgestellt und eine angemessene Grundversorgung für die ca. 8.259 Einwohner in Bad Herrenalb bzw. für den zugeordneten Nahbereich (ca. 10.717 EW inkl. Dobel) geschaffen werden. Das Vorhaben fügt sich damit in das örtliche Nachfragepotenzial der Stadt Bad Herrenalb ein. Letztlich zeichnet der Ausbau des Nahversorgungsangebotes auch die positive Bevölkerungsentwicklung in Bad Herrenalb (+ 15 % seit 2012) nach.

### 3.2 Angebotssituation in Dobel

In Dobel (Nahbereich Bad Herrenalb) ist auf den **Netto Marken-Discount (ehemals Treff 3000)** am Standort Dorfwiesen am nördlichen Ortsrand hinzuweisen. Der Lebensmitteldiscounter ist inzwischen in die Jahre gekommen und sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (rd. 670 m<sup>2</sup>) als und der Technik und Ladeneinrichtung nicht mehr zeitgemäß. Daher bestehen bereits Planungen den vorhandenen Markt durch einen modernen Neubau mit ca. 1.110 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) zu ersetzen.

<sup>16</sup> Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EHI herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte), nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

<sup>17</sup> Erweiterung des Nahversorgungsstandortes „Vorderes Dobeltal“ um rd. 575 m<sup>2</sup> VK (Verkaufsflächenzuwachs Lebensmittelmärkte ohne Backshop).

<sup>18</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel IV., 2.

Für das Vorhaben ist die Änderung des Bauungsplans erforderlich.<sup>19</sup> **Damit ist die Nahversorgung in Dobel langfristig gesichert.** Darüber hinaus sind im Ortskern noch ein Obst- und Gemüseladen sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Metzgerei Vogt, Bäckerei Schaible, Bäckerei Haag) ansässig. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe ist auf rd. 3,8 Mio. € zu beziffern. Insgesamt sind die Nahversorgungsstrukturen in Dobel stark auf die örtliche Versorgung ausgerichtet. Gelegentlich ist am Standort von Netto wohl aber auch mit Kundenzuflüssen aus den angrenzenden Bad Herrenalber Höhenstadtteilen Neusatz zu rechnen, der nur rd. 2,1 km bzw. 3 Pkw-Fahrminuten entfernt liegt.



Netto, Dobel, GMA Aufnahme 2023

### 3.3 Angebotssituation im weiteren Umland

Bedingt durch die Lage von Bad Herrenalb im hinteren Alb tal und die Topografie sind Kunden in Bad Herrenalb stark in Richtung Norden und den Großraum Ettlingen / Karlsruhe ausgerichtet. Darüber hinaus sind folgende Wettbewerbsstandorte im Umland anzuführen:

- / In Richtung Norden bzw. Nordwesten ist auf die Lebensmittelanbieter in Straubenhardt (Edeka aktiv Markt Getsch, Aldi Süd, Edeka Getsch<sup>20</sup>) sowie Marxzell (nah und gut Eisele im Ortsteil Burbach, Netto im Ortsteil Pfaffenrot<sup>21</sup>) hinzuweisen.
- / Die Lebensmittelmärkte in Marxzell sind in erster Linie auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet. Dabei hat sich das Angebot mit der Eröffnung des Netto-Lebensmittelmärktes zuletzt deutlich verbessert. Darüber hinaus ist die Bevölkerung sehr ambivalent auf diverse Einkaufsstandorte eingestellt. Als relevante Angebotsstandorte können insbesondere Ettlingen und Waldbronn im Norden, Straubenhardt und Neuenbürg im Osten sowie nur deutlich untergeordnet auch Bad Herrenalb im Süden genannt werden.

<sup>19</sup> Der Gemeinderat der Gemeinde Dobel hat am 07.03.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich Dorfwiesen – 2. Änderung“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB aufzustellen (Quelle: Gemeinde Dobel, Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfwiesen – 2. Änderung“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB – Aufstellungsbeschluss – Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit).

<sup>20</sup> In Straubenhardt-Feldennach wurde der alte Treff 3000-Markt in der Dieselstraße 2019 von Edeka Getsch (rd. 950 m² VK) übernommen. Der Kombistandort mit EDEKA (rd. 1.650 m² VK) und Aldi Süd (rd. 1.100 m² VK) liegt in Straubenhardt-Connweiler an der Max-Planck-Straße in einem attraktivem Standortumfeld (u. a. Einkaufszentrum Hube mit Werkers Welt, AWG, Bio-Markt).

<sup>21</sup> Eröffnung Oktober 2019 im Ortsteil Pfaffenrot, östlich des Albtals.

- / Die Gemeinde Straubenhardt ist mit Angeboten im Möbel-, Bau- und Gartensegment<sup>22</sup> teilweise auch auf Kunden aus dem Umland ausgerichtet. Umgekehrt spielt der Untersuchungsstandort mit REWE, Penny, NKD und Rossmann in Bad Herrenalb für die Versorgung der Straubenhardter Bevölkerung aber keine nennenswerte Rolle. Zum einen verfügt die Gemeinde Straubenhardt selbst über eine leistungsfähige Nahversorgung (u. a. Kombistandort Aldi und Edeka). Zum anderen sind wegen der Topografie und der schwierigen verkehrlichen Erreichbarkeit andere Einkaufsstandorte wie z. B. Neuenbürg (u. a. Edeka, Lidl, Aldi, dm im Gewerbegebiet Wilhelmshöhe) aus Straubenhardt deutlich besser zu erreichen. Eine Umorientierung der Straubenhardter Bevölkerung an den Untersuchungsstandort in Bad Herrenalb ist infolge der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.
- / Weiter in Richtung Norden ist auf die Wettbewerbsstandorte Waldbronn (Edeka Völkle, Aldi Süd<sup>23</sup>), Karlsbad (u. a. 3x Edeka, Netto, Lidl, Aldi Süd, Göpi Biomarkt) und Ettlingen (diverse Angebote aus dem Discount und Vollsortimentsbereich darunter auch große SB-Warenhäuser wie mein real und Kaufland sowie Bio-Supermärkte) hinzuweisen.
- / Südlich von Bad Herrenalb besteht aufgrund der topographischen Situation nur eine wenig stark frequentierte Anbindung i. R. des Murgtals über Loffenau nach Gernsbach. In Loffenau ist mit dem Loffenauer Landmarkt ein kleiner Lebensmittelmarkt vorzufinden. Ein breiteres Angebot im Lebensmittelbereich ist in Gernsbach vorhanden. Jedoch sind die Einkaufsbeziehungen in Richtung des Murgtals als sehr gering einzuordnen.
- / Neben den größeren Lebensmittelmärkten im Umfeld ist auch außerhalb des Nahbereichs von Bad Herrenalb auf zahlreiche Spezialanbieter und das Lebensmittelhandwerk hinzuweisen, welche die Angebotsstrukturen komplettieren.

#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Gemäß PS 2.9.2 Z (1), Regionalplan 2015 1. Änderung, sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Im Einzelfall sind sie auch in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung erforderlich sind oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind.

- / Im Kleinzentrum Bad Herrenalb wird die Nahversorgungssituation heute i. W. durch die zur Untersuchung stehenden Lebensmittelmärkte Rewe und Penny sowie einen Drogeriemarkt der Fa. Rossmann dargestellt. Die strukturprägenden Anbieter tragen am Untersuchungsstandort „Vorderes Dobeltal“ gemeinsam zur Sicherung der Grundversorgung in Bad Herrenalb sowie für den zugeordneten Nahbereich (Gemeinde Dobel) bei.

<sup>22</sup> U. a. mit dem Bau- und Heimwerkermarkt Werkers Welt im Einkaufszentrum Hube sowie dem großflächigen Möbelmarkt Wohnidee.

<sup>23</sup> Die bestehende Filiale von Aldi Süd wurde abgerissen. Auf dem Gelände in der Talstraße entsteht derzeit ein moderner Wohn- und Gebäudekomplex (u. a. mit Aldi Süd, neuer Rewe-Markt und Drogeriemarkt dm).

Um die Marktposition auch langfristig zu sichern und den Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, ist nun die Modernisierung der beiden Lebensmittelmärkte geplant.

- Sowohl die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich als auch niedrige Zentralität in Bad Herrenalb zeigen, dass das Kleinzentrum seiner Versorgungsaufgabe derzeit nicht in ausreichendem Maße gerecht wird.
- In den vergangenen Jahren sind in Bad Herrenalb einige Anbieter aus dem Markt ausgeschieden (u. a. nah & gut-Markt Wick mit ca. 250 m<sup>2</sup> VK, Naturfachgeschäft Göhringer & Kropp mit ca. 150 m VK), die mit der Umsetzung des Vorhabens nun zum Teil wieder kompensiert werden können. Das Vorhaben fügt sich in die Entwicklungspotenziale der Stadt Bad Herrenalb ein. Zudem ist an dieser Stelle auch noch einmal auf die sehr positive nachfrageseitige Entwicklung in Bad Herrenalb einzugehen. Allein durch die Bevölkerungszunahme seit 2012 (+ 1.086 EW bzw. + 15 %) ergibt sich unter Ansatz der bundesdeutschen Verkaufsflächenausstattung (EHI-Kennziffer) ein zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial von ca. 470 – 480 m<sup>2</sup>.

**Die Modernisierung und Erweiterung der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte dient dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und damit auch der Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung in Bad Herrenalb. Insofern greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.**

### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP bw und Kapitel 2.9.1 bzw. 2.9.2 Ziel (6) Regionalplan Nordschwarzwald

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrationsfähigkeit und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Ettlinger Straße / Dobeltal“

Der **Planstandort** liegt am nördlichen Ortseingang von Bad Herrenalb. Der Standort von Rewe, Penny wird dabei in Richtung Norden durch die Rotensoler Straße (K 4331) sowie in Richtung Westen durch die Ettlinger Straße (L 503) begrenzt. Der Penny-Markt ist im vorderen Bereich des ehemaligen Theurer Arealen angesiedelt, im hinteren Bereich wurde der Lebensmittelvollsortimenter Rewe untergebracht. Südlich des Penny-Marktes sind zudem ein Bekleidungsfachmarkt (NKD) sowie ein Rossmann Drogeriemarkt ansässig.



REWE-Markt



Parkplatz und Fußwegeverbindung zum Penny-Markt



Penny-Markt



Angrenzender NKD Textilfachmarkt

Das **weitere Standortumfeld** ist in Richtung Süden bzw. Nordwesten im Wesentlichen durch Wohnlagen geprägt. Westlich der Ettlinger Straße befindet sich der Kurpark mit der Siebentäler Therme und der neuen Celenus Fachklinik Schweizerwiese. Östlich des Planstandortes ist

ein kleineres Gewerbegebiet anzuführen, das neben gewerblichen Nutzungen auch als Standort für Infrastruktureinrichtungen der Stadt Bad Herrenalb dient (u. a. mit der Dobeltalhalle, der Grundschule Falkensteinschule und dem Kinderhaus Regenbogen).

In **verkehrlicher Hinsicht** wird die Anbindung des Standortes an den motorisierten Individualverkehr über die Ettlinger Straße (L 564) sichergestellt. Diese stellt eine Verbindung in Richtung der Kernstadt von Bad Herrenalb und über den zentralen, westlich des Standortes gelegenen Kreisel eine Anbindung in Richtung der Stadtteile (Bernbach im Nordwesten sowie Rottensol und Neusatz im Nordosten) sicher. Die Lebensmittelmärkte Penny und Rewe (im rückwärtigen Bereich des Theurer-Areals) sowie das NKD-Bekleidungsgeschäft verfügen über eine gemeinsame Zu-/ und Abfahrt. Der südlich des Einlaufs des Dobelbachs gelegene Rossmann-Drogeriemarkt liegt räumlich und funktional (eigene Zufahrt und Stellplatzanlage) vom Standort getrennt.



Zufahrt über die Ettlinger Straße (Blickrichtung Nord)

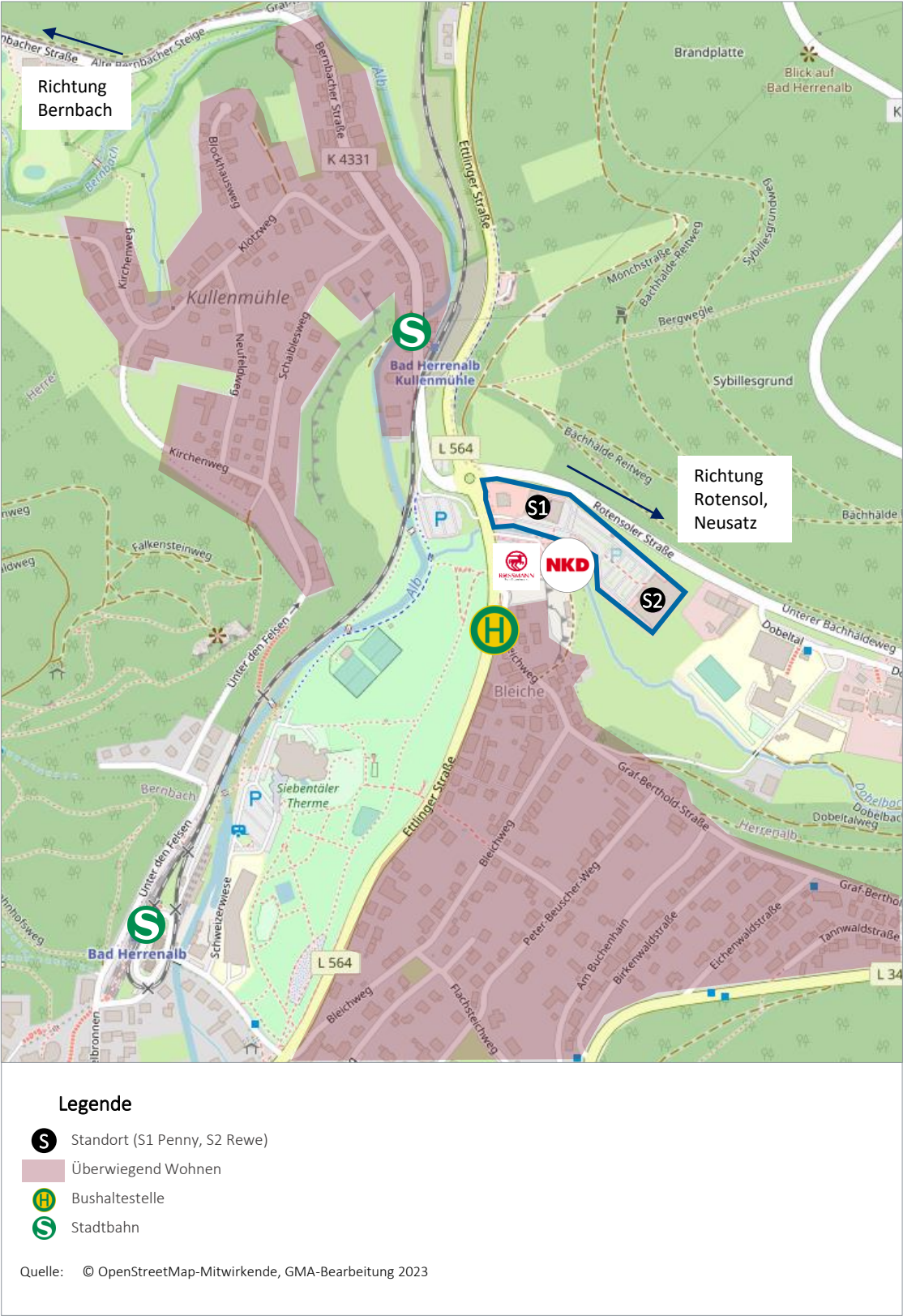
Ettlinger Straße (Blickrichtung Süd)

Mit dem **ÖPNV** ist der Standort über die Haltestelle „Bad Herrenalb – Bleiche“ in unmittelbarer Nähe erreichbar. Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt „Bad Herrenalb – Kullenmühle“, rd. 300 m weiter nördlich, vorhanden.

In **fußläufiger Hinsicht** kann der Standort für die südlich angrenzenden Wohnlagen von Bad Herrenalb sowie für die Wohnbereiche „Kullenmühle“ eine gewisse fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen, wenngleich aufgrund der ausgeprägten Topografie und der Lage wesentlicher Wohngebiete in Hanglage sowie der räumlich abgesetzten Stadtteile die Bedeutung fußläufiger Einkaufsbeziehungen in Bad Herrenalb allgemein als gering einzuschätzen ist. Ein Großteil der Bevölkerung fährt mit dem PKW zum Einkauf.

**Insgesamt** lässt sich somit festhalten, dass der Standort gezielt als Nahversorgungsstandort für Bad Herrenalb realisiert wurde und hierbei bereits im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Sondergebiets-Bebauungsplans mögliche Standortalternativen geprüft wurden. Als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses war festzuhalten, dass das Theurer-Areal unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten des Kurstandortes Bad Herrenalb der einzige denkbare Standort ist, um zeitgemäße Nahversorger zu realisieren. Insofern ist der Standort unter Berücksichtigung der besonderen topografischen und sonstigen Rahmenbedingungen – bezogen auf das Stadtgebiet – als zentral gelegener Nahversorgungsstandort zu bewerten, welcher die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt.

Karte 3: Mikrostandort „Ettlinger Straße / Dobeltal“



## 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet, erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass 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 **Regionalplans 2015 Nordschwarzwald** Rechnung getragen. So werden unter Kapitel 2.9 wesentliche Anforderungen an Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte formuliert:<sup>24</sup>

### „2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung

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

### 2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

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

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

<sup>24</sup> Vgl. hierzu Regionalverband Nordschwarzwald, 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9 Einzelhandelsgroßprojekte. Bei den im Regionalplan verwendeten Plansätzen wird zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) (verbindlich zu beachten) sowie Vorschlägen (V) (nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil) unterschieden.

### 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Gemäß Plansatz 2.9.2 Z (6), Regionalplan Nordschwarzwald 2015 1. Änderung, sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Versorgungskernen anzusiedeln.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulicher integrierten Lagen errichtet oder erweitert werden (Plansatz 2.9.2, V (9), Regionalplan 2015 1. Änderung, Kapitel 2.9).

- Der Untersuchungsstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Ortsmitte) weist allerdings trotz Ortrandlage noch einen Wohngebietsbezug auf. Es handelt sich um einen vor Jahren gezielt als Nahversorgungsstandort entwickelten Standort, der aufgrund der topografischen Situation Bad Herrenalb (Tallage) sowie der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen an anderer Stelle nicht hätte umgesetzt werden können.
- Der Standort ist aus der Kernstadt Bad Herrenalb als auch aus Richtung der Stadtteile (Bernbach im Nordwesten sowie Rotensol und Neusatz im Nordosten) verkehrlich optimal angebunden. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht über die Haltestelle „Bad Herrenalb – Bleiche“ oder S-Bahnhaltestelle Kullenmühle. Zudem übernehmen die Lebensmittelmärkte trotz der ausgeprägten Topografie in fußläufiger Hinsicht ebenfalls eine gewisse Nahversorgungsfunktion.
- Eine Prüfung von Standortalternativen wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses war festzuhalten, dass das Theurer-Areal unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten des Kurstandortes Bad Herrenalb der einzige denkbare Standort ist, um zeitgemäße Nahversorger zu realisieren. Insofern ist der Standort unter Berücksichtigung der besonderen topografischen und sonstigen Rahmenbedingungen – bezogen auf das Stadtgebiet – als zentral gelegener Nahversorgungsstandort zu bewerten, welcher die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt.

#### IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 N (2) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

##### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

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

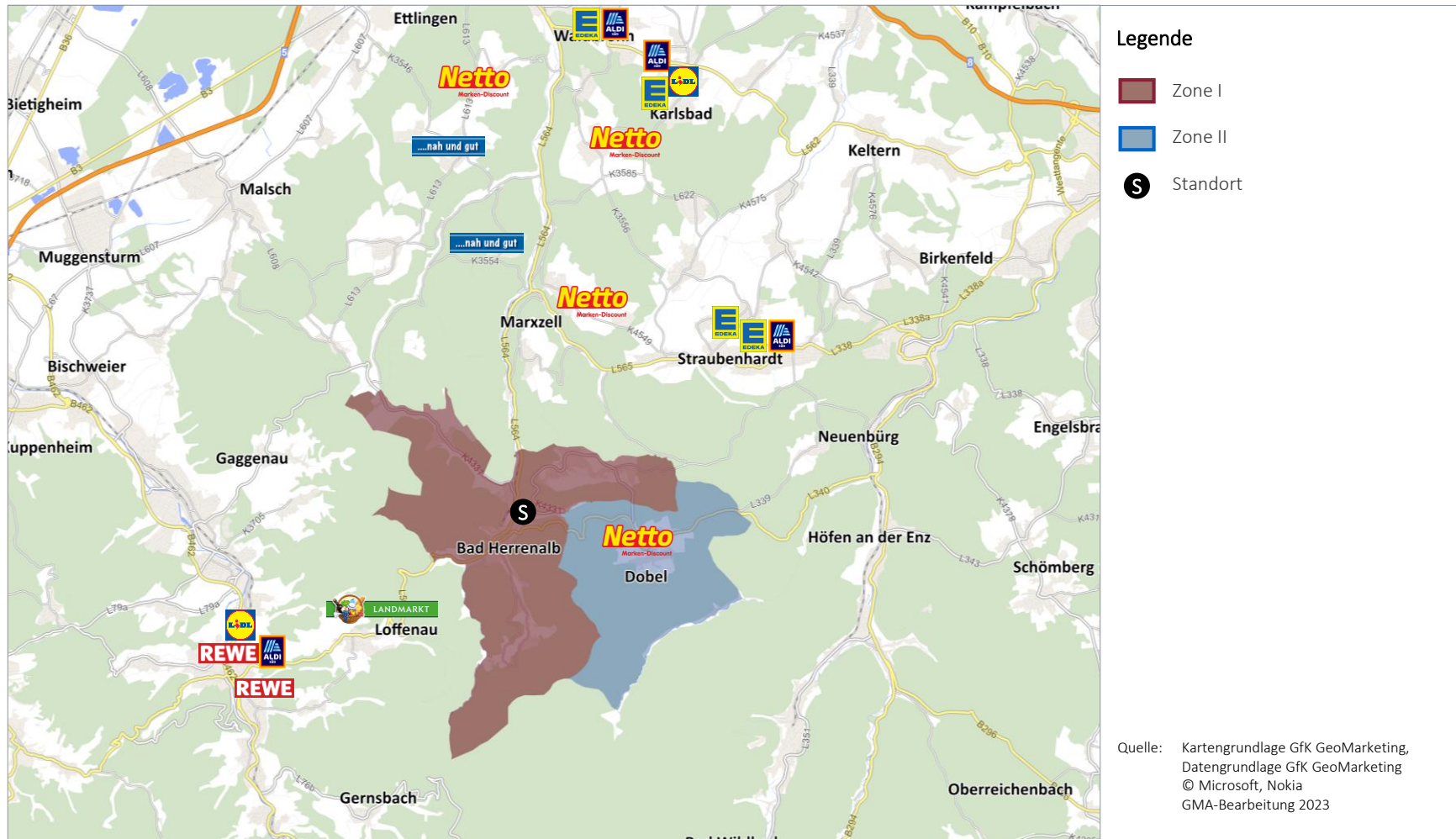
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Kopplungs- und Agglomerationseffekte mit den benachbarten Nutzungen (NKD, Rossmann)
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Bad Herrenalb und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Bad Herrenalb und der Region.

Folgendes Einzugsgebiet lässt sich demnach für zur Untersuchung stehenden Standort in Bad Herrenalb abgrenzen:

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| /// Zone I (Bad Herrenalb)         | 8.259 Einwohner                       |
| /// Zone II (Dobel)                | 2.458 Einwohner                       |
| <b>/// Einzugsgebiet insgesamt</b> | <b>10.717 Einwohner.<sup>25</sup></b> |

<sup>25</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

Karte 4: Einzugsgebiet und Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Untersuchungsstandort in Bad Herrenalb somit ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich im Wesentlichen auf den Nahbereich von Bad Herrenalb<sup>26</sup> mit rd. 10.717 Einwohnern begrenzt. Das Einzugsgebiet wird dabei insbesondere durch die topografische Situation sowie durch die Wettbewerbssituation im Umland begrenzt. In Richtung Süden ist hierbei aufgrund der topografischen Situation keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten. Auch in Richtung Westen und Osten wird das Einzugsgebiet durch topografische Gegebenheiten begrenzt. Nördlich des Einzugsgebietes dominieren insbesondere die Standorte Straubenhardt, Karlsbad und Waldbronn mit den dortigen Lebensmittelmärkten. Von gewissen Kundenzuführeffekten von außerhalb des Einzugsgebietes ist am ehesten noch aus Richtung Marxzell zu rechnen, wenngleich diese Kundenzuführeffekte durch die inzwischen erfolgte Eröffnung eines Netto-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Pfaffenrot deutlich zurückgegangen sein dürften.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass der Standort in Bad Herrenalb als Nahversorgungsstandort für den Nahbereich des Kleinzentrums Bad Herrenalb konzipiert wurde und die Abgrenzung des Einzugsgebietes diese Versorgungsfunktion unterstreicht. Ein über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch den Standort nicht erschlossen. Mögliche Kundenzuführeffekte von außerhalb des Einzugsgebietes werden sich auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegen und im Rahmen der weiteren Analyse durch Streuumsätze abgebildet.

## 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. € 6.760.**<sup>27</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Bad Herrenalb, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.826 €.**<sup>28</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>29</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bad Herrenalb bei 99,2 und in Dobel bei 98,4 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel **insgesamt auf ca. 30,0 Mio. €**. Davon entfallen auf:

- /// Zone I (Bad Herrenalb): rd. 23,2 Mio. €
- /// Zone II (Dobel): rd. 6,8 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Rewe bzw. Penny bei ca. 15 % (davon entfällt der Großteil auf Nahversorgungssortimente wie Drogeriewaren usw.)

<sup>26</sup> Abgrenzung gemäß Regionalplan Nordschwarzwald 2015.

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

<sup>28</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>29</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

### 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>30</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den **Gesamtstandort** in Bad Herrenalb mit ca. 2.978 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>31</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Gesamtstandort Penny und REWE inkl. Backshop mit ca. 2.978 m<sup>2</sup> VK)**

| Zonen                  | Kaufkraft<br>in Mio. € | Marktanteil Food<br>in % | Umsatz Food<br>in Mio. € | Umsatz Nonfood<br>in Mio. €* | Umsatz<br>gesamt<br>in Mio. € | Umsatzherkunft<br>in % |
|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Zone I (Bad Herrenalb) | 23,2                   | 40                       | 9,3                      | 1,6                          | 10,9                          | 78                     |
| Zone II (Dobel)        | 6,8                    | 20                       | 1,4                      | 0,2                          | 1,6                           | 12                     |
| <b>Einzugsgebiet</b>   | <b>30,0</b>            | <b>35</b>                | <b>10,6</b>              | <b>1,9</b>                   | <b>12,5</b>                   | <b>90</b>              |
| Streuumsätze           |                        |                          | 1,2                      | 0,2                          | 1,4                           | 10                     |
| <b>Insgesamt</b>       |                        |                          | <b>11,8</b>              | <b>2,1</b>                   | <b>13,9</b>                   | <b>100</b>             |

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

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Gesamtstandort mit ca. 2.978 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 13,9 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 11,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 2,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lässt sich ein Vergleich mit der durchschnittlichen Filialumsatzleistung heranziehen. Je nach Verkaufsfläche und Standortigenschaften variieren die Umsätze an den jeweiligen Standorten z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Mit einer prognostizierten Umsatzleistung von 13,9 Mio. € wird am Standort eine Flächenleistung von rd. 4.670 € / m<sup>2</sup> VK erzielt. Eine noch höhere Umsatzleistungen ist bei einer realistischen Betrachtung aufgrund der vorliegen-

<sup>30</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>31</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

den Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und der Erschließung eines Einzugsgebiets nicht zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt einen somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst-case-Ansatz**).

#### 4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Baden-Württemberg Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1 bzw. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Kapitel 2.9.2 N (2)).

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

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

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes bleibt i. W. auf den Nahbereich des Kleinzentrum Bad Herrenalb (inkl. Dobel mit insgesamt 10.717 EW) begrenzt. Ein regelmäßiges darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird von REWE und Penny nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht.
- Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem Nahbereich des Kleinzentrum Bad Herrenalb stammen, davon rd. 78 % aus der Stadt Bad Herrenalb selbst. Ca. 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Touristen, Arbeitspendler) an den Standort zu. Bei der Höhe der Streuumsätze wurden auch die Synergieeffekte mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.9.2 Ziel (3) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse (vgl. hierzu Kapitel II.3.) zurückgegriffen.

### 1. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

#### 1.1 Methodik

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

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

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

#### 1.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der Modernisierung des Nahversorgungsstandortes „Vorderes Dobeltal“ in Bad Herrenalb werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Gesamtstandort wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.978 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 13,9 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 11,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 2,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Anbieter Penny und Rewe bereits seit Jahren am Standort auf einer Gesamtverkaufsfläche von aktuell ca. 2.363 m<sup>2</sup> ansässig sind. Die Märkte erwirtschaften nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von mindestens 12,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 10,8 – 10,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Im Folgenden wird von einer Neuansiedlung mit ca. 2.978 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Märkte ausgegangen. Die gewählte Vorgehensweise wird auch in der Rechtsprechung dokumentiert, welche primär die Erweiterungsfläche als Gegenstand der Prüfung zu möglichen Umsatzzumlenkungen bzw. schädlichen Auswirkungen ausmacht. Dies wird dadurch begründet, dass die Betriebe als solche be-

reits am Markt etabliert und ein Bestandteil des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes sind. Jedoch ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu prüfen, ob der Standort durch die Erweiterung eine neue Qualität erreicht, durch die der Gesamtstandort so aufgewertet wird, dass die städtebauliche Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dabei ist bei der Prognoseentscheidung von der „gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen, die nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird.“<sup>32</sup>

- Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtvorhaben von Penny und Rewe am Standort mit ca. 2.978 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet. So wurde etwa im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach einer vollzogenen Erweiterung betrachtet. Jedoch ist nach aktueller Rechtsprechung für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen die bereits bestehenden Märkte zu berücksichtigen. Sowohl Penny als auch Rewe sind bereits seit Jahren am Standort ansässig. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzzumlenkungen, dass sich jeweils nur der durch das Vorhaben generierte Zusatzumsatz nach der Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes i. S. wettbewerblichen Wirkungen bzw. ggf. städtebaulichen Auswirkungen bemerkbar machen wird. Mögliche Agglomerationseffekte wurden bei der Umsatzprognose bereits berücksichtigt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumverteilungen durch das Vorhaben (Erweiterung Rewe und Penny um +615 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2.978 m<sup>2</sup> VK) zu erwarten:

**Tabelle 4: Prognose der Umsatzzumverteilungen durch das Vorhaben**

|                               |                                                                                                  | Umsatzzumverteilungs-<br>effekte<br>in Mio. € |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Lebensmittelbereich           | ■ Umsatz der bestehenden Märkte im Lebensmittelbereich                                           | 10,8 – 10,9                                   |
|                               | ■ Umsatzzumlenkungen gegen Wettbewerber in Bad Herrenalb                                         | < 0,1                                         |
|                               | ■ Umsatzzumlenkungen gegen Wettbewerber in Dobel                                                 | max. 0,1 – 0,2                                |
|                               | ■ Umsatzzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes<br>(u. a. Straubenhardt, Marxzell, Ettlingen) | max. 0,7 – 0,8                                |
|                               | ■ Umsatz Gesamtstandort im Lebensmittelbereich                                                   | 11,8                                          |
| Nichtlebens-<br>mittelbereich | ■ Umsatz der bestehenden Märkte im Nichtlebensmittelbereich                                      | 1,9                                           |
|                               | ■ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum                                                        | 0,2                                           |
|                               | ■ Umsatz Gesamtstandort im Nichtlebensmittelbereich                                              | 2,1                                           |
|                               | ■ Umsatz insgesamt                                                                               | 13,9                                          |

GMA-Berechnungen 2023, ca.-Werte (Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>32</sup>

Vgl. Entscheidung des OVG NRW 10 A 1417/07 und OVG NRW 10 A 2601/07.

### 1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen ist von folgenden Wirkungen durch das Vorhaben auszugehen:

- In **Bad Herrenalb** sind neben den beiden zur Untersuchung stehenden Lebensmittelmärkten keine direkten Wettbewerber (Supermärkte, Discounter) ansässig. Die zeitgleiche Modernisierung und Erweiterung beider strukturprägender Märkte hat zur Folge, dass sich die Anbieter Penny und Rewe zum Teil auch gegenseitig Umsätze wegnehmen (gegenseitige „Kannibalisierungseffekte“). Mögliche interne Umverteilungswirkungen wurden bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt. Letztlich werden beide Märkte nach der erfolgten Modernisierung und Erweiterung auf „Augenhöhe“ agieren. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist auszuschließen. Gleichzeitig wird die Neuaufstellung des Standortes auch zu einer Erhöhung Kaufkraftbindung in Bad Herrenalb führen, d. h. die Umsatzzumverteilungen werden v. a. zu Lasten attraktiver Lebensmittelstandorte außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden.
- Gegenüber den **sonstigen Anbietern in Bad Herrenalb** bewegen sich die Umsatzzumverteilungseffekte auf einem sehr geringeren Niveau (< 0,1 Mio. €) und betreffen hierbei jeweils Spezialanbieter die nur teilweise Überschneidungen mit dem Angebot der beiden Lebensmittelmärkte aufweisen. Die Umsatzzumverteilungseffekte sind dabei als wettbewerbliche Effekte einzustufen, die keinesfalls zu betrieblichen Beeinträchtigungen führen werden. Auch gegenüber der Stadtmitte von Bad Herrenalb werden demnach keine städtebaulich relevanten Folgewirkungen ausgelöst.
- In **Dobel** (Zone II; Nahbereich der Stadt Bad Herrenalb) ist mit Umsatzzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. rd. 3 – 4 % zu rechnen, welche im Wesentlichen den dortigen Netto-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die im Ortskern von Dobel gelegenen Anbieter (Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüseläden) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in Dobel damit auszuschließen. Der Netto-Markt sichert bereits seit Jahren die Nahversorgung in der Gemeinde und wird – auch aufgrund der abseitigen Lage Dobels und der vergleichsweise großen Fahrdistanzen in umliegende Städte und Gemeinden – von der dortigen Einwohnerschaft gut frequentiert. Mit Blick auf die überschaubaren Umsatzzumverteilungseffekte ist nicht mit negativen Auswirkungen durch das Vorhaben in Bad Herrenalb zu rechnen. Die Fa. Netto hat sich zudem bereits zum Standort Dobel bekannt. Aktuell bestehen Planungen einen modernen Neubau im Bereich „Dorfwiesen“ zu errichten. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits gefasst. Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes wird sich hierdurch zukünftig auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) erhöhen. Damit ist der Lebensmitteldiscounter perspektivisch leistungs- und wettbewerbsfähig aufgestellt.
- Die Planung in der Gemeinde Dobel ist durch das Vorhaben von Penny und Rewe nicht gefährdet. Das erweiterte Vorhaben in Bad Herrenalb wird nur in einer stark untergeordneten Größenordnung zusätzlich Kaufkraft aus Dobel binden (ca. 0,1 Mio. €). Auch nach der Erweiterung steht noch in ausreichendem Umfang Kaufkraft in Dobel für den eigenen Ausbau des Nahversorgungsangebotes zur Verfügung. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Dobel umgekehrt auch von Kaufkraft aus Bad Herrenalb profitiert: Kunden aus den Bad Herrenalber Höhenstadtteilen Neusatz und Rotensol orientieren sich

für ihren Versorgungseinkauf traditionell auch nach Dobel hin.<sup>33</sup> Kunden aus Bad Herrenalb tragen (wie auch Kurgäste und andere Zufallskunden) daher zusätzlich zur Tragfähigkeit des Netto-Marktes in Dobel bei. Berücksichtigt man den Neubau in Dobel, wird sich das bisher bestehende Gleichgewicht (traditionell Mitversorgung von Dobel durch Bad Herrenalb (insb. im Drogeriewarenbereich) und traditionelle Orientierung der Bad Herrenalber Höhenstadtteile Neusatz und Rotensol nach Dobel) wieder auf den langjährig bestehenden Niveau einpendeln.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte (u. a. Ettlingen, Marxzell, Straubenhardt, Waldbronn) und Wettbewerber verteilen. Hierbei handelt es sich zum einen um (Kaufkrafrückholungs-)Effekte, welche aus bestehenden Arbeitspendlerverflechtungen resultieren, aber auch um touristische Effekten. Mit einer generellen Umorientierung der Kunden an den Standort Bad Herrenalb ist infolge der Umsetzung des Vorhabens aber nicht zu rechnen (z. B. aus Straubenhardt vgl. hierzu auch Kapitel II. 3.3). An Einzelstandorten bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt auf einem sehr geringen Niveau (< 2 %), so dass Marktaustritte außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden können. Mit einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes ist daher nicht zu rechnen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum 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 Betrieben sind im Hinblick auf das Nonfood-Sortiment damit nicht zu erwarten. Es bleibt an dieser Stelle noch einmal festzuhalten, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung keine Sortimentserweiterung einhergehen wird. Ein Großteil des Nonfood-Sortiments entfällt zudem auf nahversorgungsrelevante Sortimente (i. W. Drogeriewaren). Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die Umsatzanteile durchschnittlich bei <1 %. Der Mehrumsatz bei einzelnen Nonfood-Sortimenten ist daher zu gering um negative Auswirkungen nach sich ziehen zu können. Es ist weder mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes noch mit einer größeren Steigerung der Zuflüsse von außerhalb zu rechnen. Insofern ist auch in der Zusammenschau mit dem benachbarten Fachmarktbesatz (NKD, Rossmann) nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Nonfood-Umsätze auszugehen.
- Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der Gesamtstandort auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandenen städtebaulichen Strukturen kippen können und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies im vorliegenden Fall eindeutig zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage und der zu erwartenden Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach

33

Der Bad Herrenalber Stadtteil Neusatz liegt nur ca. 2,1 km bzw. 3 Pkw-Fahrminuten vom Netto-Markt in Dobel entfernt. Aus Rotensol sind es ca. 3,2 km bzw. 5 Pkw-Fahrminuten. Damit stellt der Netto-Markt in Dobel für die Bad Herrenalber Höhenstadtteile den nächstgelegenen Einkaufsstandort dar.

einer Flächenerweiterung von Rewe und Penny von stabilen Versorgungsstrukturen in Bad Herrenalb und im Umland auszugehen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass durch das Erweiterungsvorhaben von Rewe und Penny keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum oder auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden. Das Vorhaben dient im Wesentlichen einer langfristigen Sicherstellung eines qualitativ und quantitativ angemessenen Lebensmittelangebotes in Bad Herrenalb. Wesentliche Auswirkungen auf Wettbewerber in Bad Herrenalb oder im Umland sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

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

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Regionalplan 2015 Nordschwarzwald aufgegriffen.

## 3. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Gesamtvorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtungsverbotes** wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtungsverbot wird durch die geplante Modernisierung von Rewe und Penny am Standort „Ettlinger Straße / Dobeltal“ nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- /// In Bad Herrenalb sind neben den beiden zur Untersuchung stehenden Märkten keine direkten Wettbewerber vorhanden. Mögliche interne Umverteilungswirkungen wurden bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt. Gegenüber den sonstigen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet von Bad Herrenalb bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau (< 0,1 Mio. € bzw. deutlich unterhalb des 10- % Schwellenwertes). Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung in Bad Herrenalb sind somit auszuschließen. Vielmehr werden die einzigen Lebensmittelmärkte im Ort modernisiert und damit die Nahversorgung langfristig gesichert.
- /// Gegenüber dem Standort Dobel und dem dortigen Netto-Markt werden rechnerisch Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 3 – 4 % ausgelöst, welche den Standort nicht im Bestand gefährden und als wettbewerbliche Effekte einzuordnen sind. Mit der geplanten Neuaufstellung des Standortes Dorfriesen (Neubau mit 1.100 m<sup>2</sup> VK) ist der

Netto-Markt zudem wettbewerbsfähig aufgestellt. Die Versorgungsstrukturen von Dobel werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der neue Netto-Markt im Gegenzug Kaufkraft aus Bad Herrenalb abziehen, da die Höhenstadtteile Rotensol und Neusatz zukünftig stärker in Richtung Netto in Dobel orientiert sein werden.

- Außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungen mit weniger als 2 % auf einem kaum nachweisbaren Niveau. Insofern werden auch hier keine städtebaulich relevanten Umverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.
- Auch bezüglich der Wirkungen durch die Nonfoodsortimente werden keine Rückwirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen erwartet. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben nicht verletzt.**

## VI. Zusammenfassung

| Grundlagen                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planvorhaben /<br>Planstandort                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Modernisierung des Nahversorgungsstandortes „Vorderes Dobeltal“ in der Stadt Bad Herrenalb</li> <li>/// Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes von ca. 1.553 m<sup>2</sup> auf ca. 1.953 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop)</li> <li>/// Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes von ca. 810 m<sup>2</sup> auf ca. 1.025 m<sup>2</sup> VK.</li> <li>/// Standort am nördlichen Ortsrand der Kernstadt am einzigen Nahversorgungsstandort (bestehend aus Rewe, Penny, NKD und Rossmann)</li> <li>/// eingeführter Versorgungsstandort zur Sicherung der Grundversorgung in der Stadt Bad Herrenalb und für den Nahbereich (Dobel)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rechtsrahmen und<br>Untersuchung                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Nordschwarzwald</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rahmenbedingungen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Bad Herrenalb mit 8.259 Einwohnern (Tendenz zuletzt stark steigend: + 1.086 EW bzw. 15 % seit 2012) und zusätzlicher Besonderheit des Kurbetriebs</li> <li>/// <b>Regionalplanerische Einordnung:</b> Kleinzentrum, Verflechtungsbereich gemeinsam mit Dobel, für welches Bad Herrenalb eine Versorgungsfunktion im Grundbedarfsbereich übernimmt. Durch bestehenden Kurbetrieb besitzt Bad Herrenalb zudem eine Sonderrolle, die im Rahmen der Analyse ebenfalls zu berücksichtigen war.</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Stadtmitte</b> Bad Herrenalb: überwiegend kleinteiliger Einzelhandel, welcher stark auf den Kurbetrieb ausgerichtet ist.</li> <li>■ <b>Nahversorgungsstandort</b> „Oberes Dobeltal“ mit Rewe und Penny sowie Rossmann und NKD</li> <li>■ In den <b>Stadtteilen</b> nur punktueller Einzelhandelsbesatz</li> </ul> </li> </ul> |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial              | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich neben Bad Herrenalb auf die dem Nahbereich zugeordnete Gemeinde Dobel</li> <li>/// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 10.717 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 30,0 Mio. €</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Umsatzerwartung                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung am Standort bei ca. 2.978 m<sup>2</sup> VK: ca. 13,9 Mio. €, davon ca. 11,8 Mio. € Food und ca. 2,1 Mio. € Non-food</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Umsatzumverteilungseffekte<br>(worst-case-Ansatz) | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Dobel: max. 3 – 4 %</li> <li>/// außerhalb des Einzugsgebietes &lt; 2%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Raumordnerische Bewertungskriterien

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konzentrationsgebot</b> | <p>Im Kleinzentrum Bad Herrenalb wird die Nahversorgungssituation heute i. W. durch die zur Untersuchung stehenden Lebensmittelmärkte Rewe und Penny sowie einen Drogeriemarkt der Fa. Rossmann dargestellt. Die strukturprägenden Anbieter tragen am Untersuchungsstandort „Vorderes Dobeltal“ gemeinsam zur Sicherung der Grundversorgung in Bad Herrenalb sowie für den zugeordneten Nahbereich (Gemeinde Dobel) bei. Um die Marktposition auch langfristig zu sichern und den Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, ist nun die Modernisierung der beiden Lebensmittelmärkte geplant. Sowohl die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich als auch niedrige Zentralität in Bad Herrenalb zeigen, dass das Kleinzentrum seiner Versorgungsaufgabe derzeit nicht in ausreichendem Maße gerecht wird.</p> <p>In den vergangenen Jahren sind in Bad Herrenalb einige Anbieter aus dem Markt ausgeschieden (u. a. nah &amp; gut-Markt Wick mit ca. 250 m<sup>2</sup> VK, Naturfachgeschäft Göhringer &amp; Kropp mit ca. 150 m VK), die mit der Umsetzung des Vorhabens nun zum Teil wieder kompensiert werden können. Das Vorhaben fügt sich in die Entwicklungspotenziale der Stadt Bad Herrenalb ein. Zudem ist an dieser Stelle auch noch einmal auf die sehr positive Nachfrageseitige Entwicklung in Bad Herrenalb einzugehen. Allein durch die Bevölkerungszunahme seit 2012 (+ 1.086 EW bzw. + 15 %) ergibt sich unter Ansatz der bundesdeutschen Verkaufsflächenausstattung (EHI-Kennziffer) ein zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial von ca. 470 – 480 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Die Modernisierung und Erweiterung der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte dient dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und damit auch der Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung in Bad Herrenalb. Insofern greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.</b></p> |
| <b>Integrationsgebot</b>   | <p>Der Untersuchungsstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Ortsmitte) weist allerdings trotz Ortrandlage noch einen Wohngebietsbezug auf. Es handelt sich um einen vor Jahren gezielt als Nahversorgungsstandort entwickelten Standort, der aufgrund der topografischen Situation Bad Herrenalb (Tallage) sowie der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen an anderer Stelle nicht hätte umgesetzt werden können.</p> <p>Der Standort ist aus der Kernstadt Bad Herrenalb als auch aus Richtung der Stadtteile (Bernbach im Nordwesten sowie Rotensol und Neusatz im Nordosten) verkehrlich optimal angebunden. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht über die Haltestelle „Bad Herrenalb – Bleiche“ und die S-Bahnhaltestelle Kullenmühle. Zudem übernehmen die Lebensmittelmärkte trotz der ausgeprägten Topografie in fußläufiger Hinsicht ebenfalls eine gewisse Nahversorgungsfunktion.</p> <p>Eine Prüfung von Standortalternativen wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses war festzuhalten, dass das Theurer-Areal unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten des Kurstandortes Bad Herrenalb der einzige denkbare Standort ist, um zeitgemäße Nahversorger zu realisieren. Insofern ist der Standort unter Berücksichtigung der besonderen topografischen und sonstigen Rahmenbedingungen – bezogen auf das Stadtgebiet – <b>als zentral gelegener Nahversorgungsstandort zu bewerten, welcher die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kongruenzgebot</b>        | <p>Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes bleibt i. W. auf den Nahbereich des Kleinzentrums Bad Herrenalb (inkl. Dobel mit insgesamt 10.717 EW) begrenzt. Ein regelmäßiges darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird von REWE und Penny nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem Nahbereich des Kleinzentrums Bad Herrenalb stammen, davon rd. 78 % aus der Stadt Bad Herrenalb selbst. Ca. 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Touristen, Arbeitspendler) an den Standort zu. Bei der Höhe der Streuumsätze wurden auch die Synergieeffekte mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beeinträchtungsverbot</b> | <p>Das Beeinträchtungsverbot wird durch die geplante Modernisierung von Rewe und Penny am Standort „Ettlinger Straße / Dobeltal“ nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.</p> <p>In Bad Herrenalb sind neben den beiden zur Untersuchung stehenden Märkten keine direkten Wettbewerber vorhanden. Mögliche interne Umverteilungswirkungen wurden bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt. Gegenüber den sonstigen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet von Bad Herrenalb bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau (&lt; 0,1 Mio. € bzw. deutlich unterhalb des 10- % Schwellenwertes). Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung in Bad Herrenalb sind somit auszuschließen. Vielmehr werden die einzigen Lebensmittelmärkte im Ort modernisiert und damit die Nahversorgung langfristig gesichert.</p> <p>Gegenüber dem Standort Dobel und dem dortigen Netto-Markt werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 3 – 4 % ausgelöst, welche den Markt nicht im Bestand gefährden und als wettbewerbliche Effekte einzuordnen sind. Mit der geplanten Neuaufstellung des Standortes Dorfriesen (Neubau mit 1.100 m<sup>2</sup> VK) ist der Netto-Markt zudem wettbewerbsfähig aufgestellt. Die Versorgungsstrukturen von Dobel werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der neue Netto-Markt in Dobel auch Kaufkraft aus den Bad Herrenalber Höhenstadtteilen Rotensol und Neusatz abziehen.</p> <p>Außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungen mit weniger als 1 % auf einem kaum nachweisbaren Niveau. Insofern werden auch hier keine städtebaulich relevanten Umverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.</p> <p>Auch bezüglich der Wirkungen durch die Nonfoodsortimente werden keine Rückwirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen erwartet. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.</p> <p><b>Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben nicht verletzt.</b></p> |

GMA-Zusammenstellung 2023

## Verzeichnisse

## Seite

### Kartenverzeichnis

|          |                                                                          |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1: | Lage von Bad Herrenalb und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum | 11 |
| Karte 2: | Einzelhandelsstruktur in Bad Herrenalb                                   | 12 |
| Karte 3: | Mikrostandort „Ettlinger Straße / Dobeltal“                              | 22 |
| Karte 4: | Einzugsgebiet und Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)            | 26 |

### Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                                                   |    |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Projektdaten                                                                                                      | 4  |
| Tabelle 2: | Einwohnerentwicklung im Vergleich                                                                                 | 10 |
| Tabelle 3: | Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Gesamtstandort Penny und REWE inkl. Backshop mit ca. 2.978 m² VK) | 28 |
| Tabelle 4: | Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben                                                              | 31 |

### Abbildungsverzeichnis

|              |                                                                                |   |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: | Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021 | 8 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|---|