



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN



Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandels- konzeptes für den Gemeinde- verwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Auftraggeber: GVV Hardheim-Walldürn

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 26.09.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA oder des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Grundlagen | 6 |
| 1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik | 6 |
| 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung | 8 |
| 3. Methodische Vorgehensweise | 9 |
| 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung | 11 |
| 4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung | 11 |
| 4.1.1 Starker Rückgang der Einzelhandelsunternehmen | 12 |
| 4.1.2 Internethandel | 12 |
| 4.1.3 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel | 14 |
| 4.2 Konsumentenverhalten im Wandel | 14 |
| 4.2.1 Demografische Entwicklung | 14 |
| 4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel | 15 |
| 4.3 Mittelfristige Entwicklungstrends | 15 |
| 5. Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel | 16 |
| 5.1 Bauplanungsrecht | 16 |
| 5.2 Landes- und Regionalplanung | 18 |
| 6. Standortrahmenbedingungen im GVV Hardheim-Walldürn | 19 |
| 6.1 Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung | 19 |
| 6.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung | 21 |
| 6.3 Wirtschaftsstrukturen | 22 |
| II. Nachfragesituation | 24 |
| 1. Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale | 24 |
| 2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn | 25 |
| 3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025 | 26 |
| III. Angebotssituation | 28 |
| 1. Angebotssituation in Hardheim | 28 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2. | Angebotssituation in Höpfingen | 32 |
| 3. | Angebotssituation in Walldürn | 34 |
| 4. | Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn | 39 |
| 5. | Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Hardheim-Walldürn | 40 |
| 6. | Regionale Konkurrenzsituation | 42 |
| 7. | Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes anhand ausgewählter Indikatoren | 42 |
| 7.1 | Verkausflächenausstattung | 43 |
| 7.2 | Zentralitätskennziffer | 44 |
| IV. | Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn | 46 |
| 1. | Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich | 46 |
| 1.1 | Quantitative Bewertung | 46 |
| 1.2 | Qualitative Bewertung | 48 |
| 2. | Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich | 51 |
| 3. | Einordnung von Einzelvorhaben | 54 |
| 3.1 | Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“ | 55 |
| 3.2 | Walldürn: Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ | 56 |
| 3.3 | Hardheim: Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld) | 57 |
| 3.4 | Höpfingen: Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27 | 59 |
| V. | Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn | 60 |
| 1. | Überprüfung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung | 60 |
| 2. | Überprüfung des Sortimentskonzeptes | 61 |
| 2.1 | Begriffsdefinition | 62 |
| 2.2 | Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente | 62 |
| 2.3 | Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn | 64 |
| 3. | Überprüfung des Standortkonzeptes | 65 |
| 3.1 | Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“ | 66 |
| 3.2 | Überprüfung des Standortkonzeptes | 69 |

| | |
|--|-----------|
| 3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche | 69 |
| 3.2.2 Nahversorgungsstandorte | 78 |
| 3.2.3 Bestandsstandorte | 78 |
| 3.2.4 Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel | 79 |
| 3.2.5 Sonstige Lagen | 79 |
| 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung | 80 |
| 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche | 81 |
| 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche | 82 |
| 5. Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes | 84 |
| VI. Zusammenfassung | 85 |

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes¹ notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert werden. Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten:

Die **Stadt Walldürn** hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von Netto in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben. In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenziell einzuordnen.

In der **Gemeinde Hardheim** war seit 2011 eine kurzzeitige Wiederbelegung des Erfaparks durch den Anbieter Rewe zu verzeichnen, welcher jedoch nach mehreren Monaten seine Filiale wieder schließen musste. In der Folgezeit waren am Standort Erfapark – auch bedingt durch die Insolvenz und das Verfahren gegen den Immobilienbesitzer S&K – keine Entwicklungen erkennbar. Auch eine Edeka-Ansiedlung in der Würzburger Straße wurde nicht realisiert. Jedoch wurde der Norma-Markt vom Standort Querspange im nördlichen Ortsgebiet an den östlichen Ortsausgang an der B 27 verlagert. Am Altstandort von Norma hat zwischenzeitlich ein KiK-Bekleidungsfachmarkt geöffnet. Aktuell steht in der Gemeinde Hardheim wieder der Erfapark in der

¹ Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Interkommunales Einzelhandelskonzept, CIMA, Stuttgart, November 2011.

Diskussion. Nach dem Verkauf des Erfaparks inkl. der angrenzenden Immobilien des ersten Norma-Marktes in Hardheim ist eine Revitalisierung und Neuordnung des gesamten Geländes geplant. Auch hier sind mögliche Entwicklungen / Nutzungskonzepte etc. in die bestehenden Entwicklungspotenziale der Gemeinde Hardheim einzuordnen und zu bewerten.

- In der **Gemeinde Höpfingen** waren in den vergangenen Jahren nur wenige Veränderungen im Einzelhandelsbesatz festzustellen. Ein zwischenzeitlicher Versuch der Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters am Ortsausgang in Richtung Hardheim scheiterte im Jahr 2012. Die Nahversorgungsstrukturen der rd. 3.000 Einwohner zählenden Gemeinde werden aktuell durch ein leistungsfähiges Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Metzger) und zwei Getränkemärkte sichergestellt. Insofern stellt sich für die Gemeinde Höpfingen insbesondere die Frage der zukunftsfähigen Ausrichtung der Nahversorgung. In diesem Zusammenhang wird zum einen weiterhin die Ansiedlung eines größeren, modernen Lebensmittelmarktes an der B 27 diskutiert. Zum anderen stehen aber auch sog. genossenschaftliche Ansätze zur Sicherung der Nahversorgung in Höpfingen in der Diskussion. Im Rahmen des Konzeptes sind die Möglichkeiten, Chancen und Risiken der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde aufzuzeigen und zu bewerten.

Insofern stellt das fortgeschriebene Konzept zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Dabei wird – wie in nachfolgender Abbildung dargestellt – vorgegangen:

Abbildung 1: Untersuchungsdesign



GMA-Darstellung 2017

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- sowie eines Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** kann die Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen gesteuert werden. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches städtebauliches Ziel für die Einzelhandelssteuerung ist zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen.² Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Darüber hinaus sollen im Rahmen von Einzelhandelskonzepten ebenfalls die **Möglichkeiten und Perspektiven der Weiterentwicklung des Einzelhandels** herausgearbeitet und standorträumlich eingeordnet werden. Neben einer rein planerischen Komponente haben Einzelhandelsstandorte demnach immer auch eine zukunftsgerichtete Fortentwicklung von Standorten im Fokus.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie Daten des GVV Hardheim-Walldürn zur Verfügung. Ergänzend wurde das aktuelle Einzelhandelskonzept des GVV (CIMA, 2011) gesichtet und ausgewertet. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

² Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen³ aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels⁴ wurde im März 2017 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

| Branche | Sortimente |
|---------------------------------|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak |
| Gesundheit, Körperpflege | Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren |
| Blumen, zoologischer Bedarf | Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe) |
| Elektrowaren, Medien, Foto | Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.) |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett) |
| Optik / Uhren, Schmuck | Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck |
| Sonstige Sortimente | Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen) |

GMA-Darstellung 2017

³ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

⁴ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte daher eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Stadt- bzw. Ortskernen von Walldürn und Hardheim. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

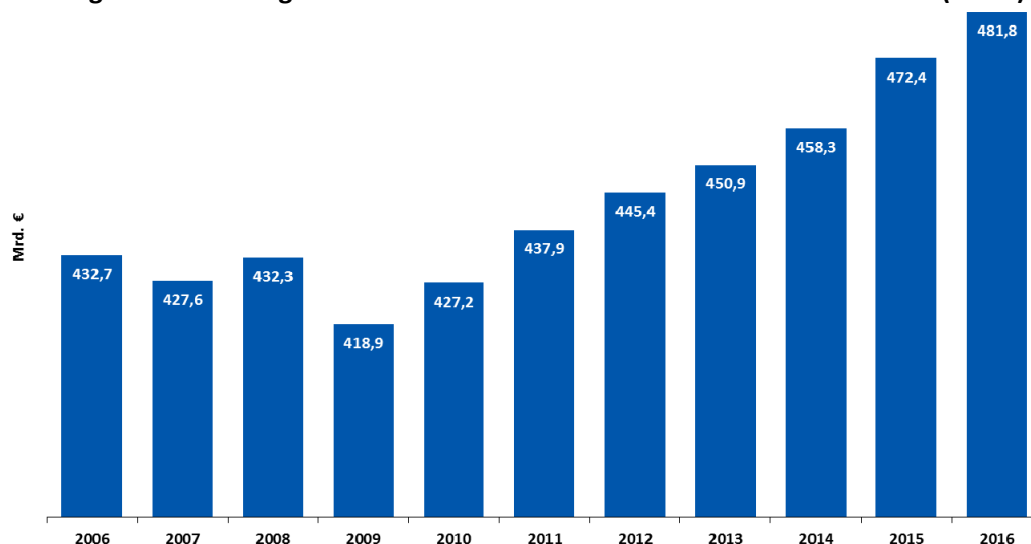
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt:

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 481,8 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden.⁵

Abbildung 2: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Mrd. € in Deutschland (netto)

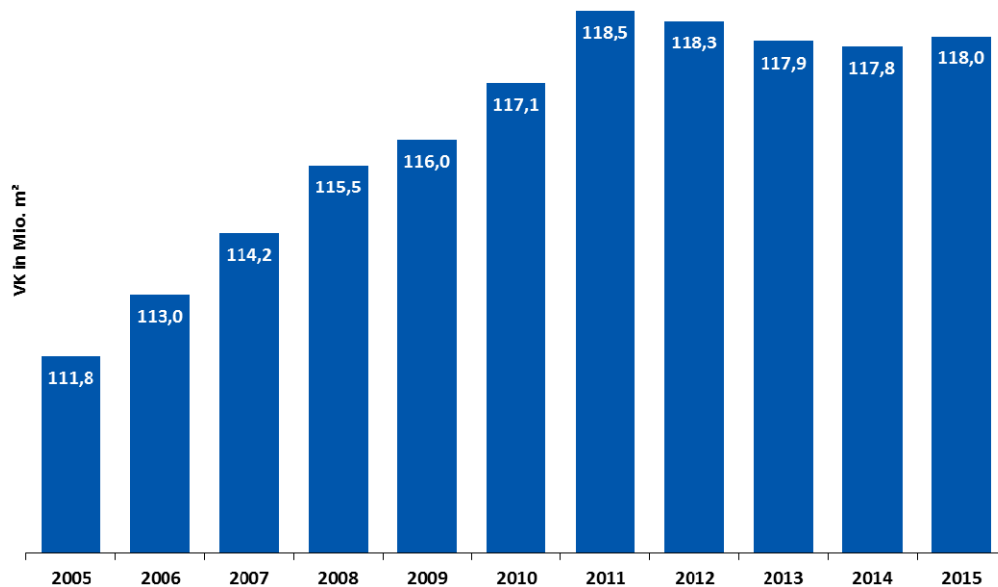


Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken; Daten ohne Umsatzsteuer
 GMA-Darstellung 2017 nach handelsdaten aktuell 2016

⁵ In strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft sogar wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet. Durch demografische Rahmenbedingungen, v. a. jedoch durch das Wachstum des Onlinehandels, hat sich der Verkaufsflächenzuwachs seit 2010 jedoch deutlich abgeschwächt.

Abbildung 3: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015



GMA-Berechnung 2017 nach GfK, Nürnberg

4.1.1 Starker Rückgang der Einzelhandelsunternehmen

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁶ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

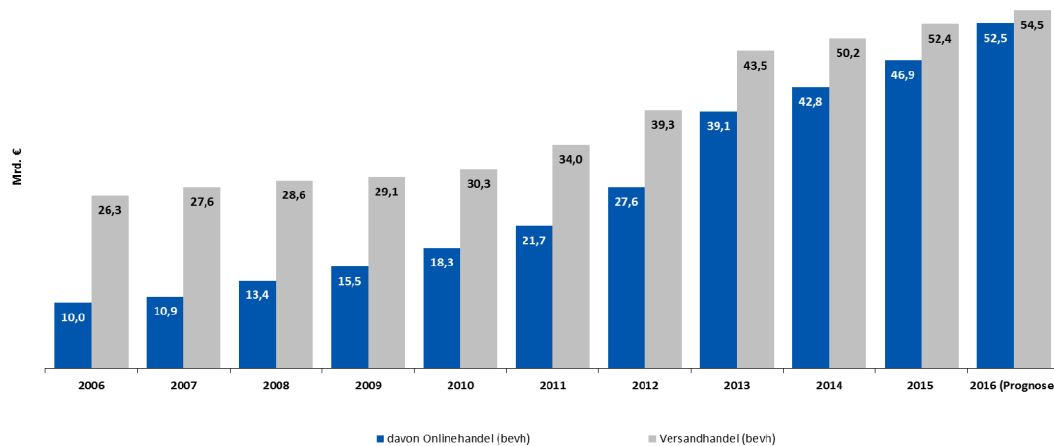
4.1.2 Internethandel

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur nominal leichte Steigerungen verzeichnen konnte, hat der Einzelhandel im Internet (auch Online-Handel oder E-Commerce⁷) eine rasante Entwicklung genommen. Nach Angaben des bevh haben sich bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze mehr als vervierfacht (vgl. Abbildung 4).⁸

⁶ GMA-Grundlagenforschung.

⁷ Geht man präzise mit dem Begriff um, ist eine Aufteilung zwischen Online-Handel und sonstigem „Distanzhandel“ nötig. Da das Phänomen Online-Handel datenseitig und umgangssprachlich in der öffentlichen Diskussion gleichgesetzt wird, erfolgt dies auch im Rahmen der GMA-Studie.

⁸ Für das Jahr 2017 geht der HDE von einem Umsatz von 48,8 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Online-Handels lt. HDE im Jahr 2016 von 44,0 Mrd. € mit dem prognostizierten Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2016, so liegt der Anteil des Online-Handels bei etwa 9 %.

Abbildung 4: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland

Quelle: bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland); inkl. Umsatzsteuer.

Derzeit herrscht eine große Verunsicherung beim Einzelhandel, wie die Entwicklung weitergeht. Die Zahlen für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab.⁹ Vergleicht man beispielsweise die Werte des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel (bevh) mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine deutliche Lücke auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom Februar 2017 für 2015 von rd. 39,8 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 58,5 Mrd. €.

Teilweise werden durch den Zuwachs des Online-Handels in den deutschen Innenstädten Frequenzrückgänge begründet. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.¹⁰

Allerdings sind die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Die Rahmen dieser sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels, d. h. der Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle, wird die Abgrenzung zwischen stationärem Handel und Online-Handel zunehmend schwieriger. Insbesondere in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

⁹ So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein).

¹⁰ So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

4.1.3 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountorientierten Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45,6 %.¹¹ Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

Tabelle 2: Standortanforderungen an Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

| Daten | Discounter | Vollsortimenter | Großer Supermarkt / SB-Warenhaus |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Verkaufsfläche | ab 800 m ² | ab 1.200 m ² | ab 2.500 m ² |
| Sortiment | 75 – 80 % Foodanteil | 80 – 85 % Foodanteil | 60 – 70 % Foodanteil |
| Artikelzahl | ca. 2.000 – 4.000 | ca. 10.000 | ca. 25.000 – 50.000 |
| Parkplätze | ab 60 Stück | ab 80 Stück | ab 150 Stück |
| Grundstück | ab 4.000 m ² | ab 5.000 m ² | ab 7.000 m ² |
| Kernbevölkerung | ab 3.000 EW | ab 4.000 EW | ab 10.000 EW |

GMA-Standortforderung 2017, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche und sowie demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken.¹²

¹¹ Quelle: handelsdaten aktuell 2016.

¹² Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.

Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2017

4.3 Mittelfristige Entwicklungstrends

Eine Relativierung seines Stellenwertes wird der Einzelhandel auch durch die weitergehende **Entwicklung zur Freizeitgesellschaft** erfahren, denn in Zukunft wird der Einkauf von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesem Trend durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort

Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € wird mittelfristig auf fast 85 % anwachsen. Andererseits werden v. a. kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden.

/// Räumliche Konzentration des Einzelhandels wird wichtiger

Der Einzelhandel konzentriert sich stärker auf die zentralsten Lagen und rückt zusammen. Randlagen und innerstädtische Nebenlagen verlieren an Bedeutung.

/// Filialisierungswelle hält an

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

/// Internet-Shopping gewinnt weiter an Bedeutung

Der Bereich des „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger. Voraussetzung für den Erfolg des E-Commerce ist allerdings der weitere Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen, welcher als sehr kostenintensiv einzustufen ist.

5. Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe - in allen Baugebieten vorgesehen:

/// sie sind zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Kleinsiedlungs-, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 2 und 4 bis 9 BauNVO)

/// in reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§ 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- // liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- // liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen.

Bei Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten:

- /// Konzentrationsgebot
- /// Beeinträchtigungsverbot
- /// Kongruenzgebot
- /// Integrationsgebot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:¹³

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

Auf eine detaillierte Aufstellung der Regelungsinhalte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird an dieser Stelle verzichtet.

¹³ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

6. Standortrahmenbedingungen im GVV Hardheim-Walldürn

6.1 Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung

Der GVV Hardheim-Walldürn besteht aus den drei Mitgliedskommunen Hardheim, Höpfingen und Walldürn und befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen den vier Mittelzentren Buchen in Richtung Südwesten, Miltenberg in Richtung Norden, Tauberbischofsheim in Richtung Osten und Wertheim in Richtung Nordosten. Die größte Bedeutung im regionalen Kontext besitzt hierbei das Mittelzentrum Buchen (ca. 17.570 Einwohner), welches in einer Entfernung von ca. 9 – 17 km¹⁴ gelegen ist. Als nächstgelegene Oberzentren spielen insbesondere Würzburg in Richtung Nordosten, Heilbronn in Richtung Süden und Heidelberg in Richtung Westen eine Rolle.

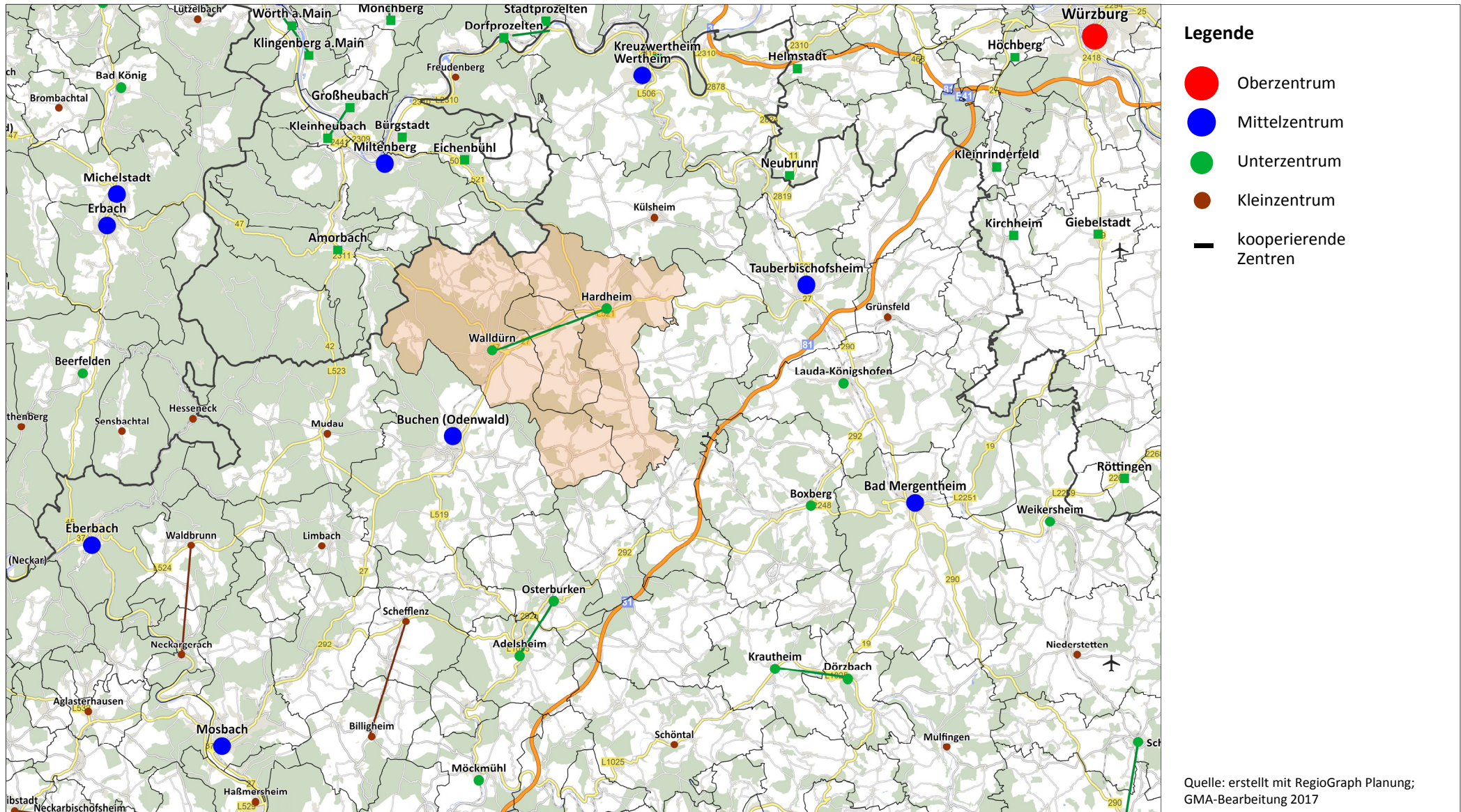
Innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn übernehmen die beiden Kommunen Hardheim und Walldürn in regionalplanerischer Hinsicht die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Unterzentrums. Höpfingen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Dabei liegt der GVV Hardheim-Walldürn auf zwei Entwicklungsachsen von großräumiger Bedeutung: Die eine reicht hierbei von Meckesheim über Waibstadt, Aglasterhausen, Mosbach, Seckach bis nach Buchen und Walldürn / Hardheim. Die andere verläuft von Miltenberg über Walldürn / Hardheim nach Buchen und weiter nach Seckach und Adelsheim / Osterburken.

Hinsichtlich der **Siedlungsstrukturen** innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn lässt sich festhalten, dass die beiden Unterzentren Walldürn im Westen und Hardheim im Osten mit ihren jeweils mehreren kleineren Stadt- bzw. Ortsteilen die Ost- und Westgrenze des GVV-Gebietes markieren. Die Gemeinde Höpfingen mit dem Ortsteil Waldstetten und dem Weiler Schlemperthof liegt in einer „Insellage“ zwischen den beiden Unterzentren. Charakteristisch – insbesondere für die beiden Unterzentren Hardheim und Walldürn – sind die dispersen Siedlungsstrukturen mit zahlreichen kleineren Stadt- bzw. Ortsteilen, welche vornehmlich eine Wohnfunktion übernehmen. Die wesentlichen zentralörtlichen Funktionen sind hierbei in den Kernstädten bzw. -orten vorzufinden.

Verkehrlich ist innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn insbesondere die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 27 als Hauptverkehrsachse prägend. Diese stellt eine Verbindung in Richtung Buchen / Mosbach und Tauberbischofsheim her. Daneben besteht über die B 47 im Bereich Walldürn eine Anbindung in Richtung Miltenberg – Aschaffenburg. Ebenfalls eine wichtige Verbindung stellt im Bereich Hardheim die L 521 in Richtung Miltenberg und die L 514 in Richtung Ahorn und die Anschlussstelle an die BAB 81 dar. Innerhalb des Gebietes des GVV Hardheim-Walldürn übernehmen darüber hinaus zahlreiche Landes- und Kreisstraßen sowie Gemeindegewege Verbindungen zwischen den einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen. Des Weiteren ist innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn eine Anbindung an den ÖPNV gegeben. So bestehen zahlreiche Buslinien, welche die einzelnen Kommunen und ihre Ortsteile miteinander verbinden. Zudem ist in Walldürn ein Regionalbahnhof vorhanden, von welchem in Richtung Osterburken / Heilbronn / Heidelberg und in Richtung Miltenberg Verbindungen bestehen.

¹⁴ ab Walldürn ca. 9km, ab Höpfingen ca. 13 km und ab Hardheim ca. 17 km.

Karte 1: Lage des GVV Hardheim-Walldürn und zentralörtliche Struktur in der Region



6.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung

Im GVV Hardheim-Walldürn leben aktuell rd. **21.435 Einwohner**. Im Vergleich zum Jahr 2011 war ein geringfügiger Anstieg der Bevölkerung um rd. 180 Einwohner bzw. 0,8 % zu verzeichnen. Der Einwohnerschwerpunkt innerhalb des Gebiets des GVV liegt mit rd. 53 – 54 % in der Stadt Walldürn. Auf die Gemeinde Hardheim entfallen rd. 32 – 33 % der Einwohner, Höpfingen besitzt mit rd. 14 % der Einwohner den geringsten Anteil am GVV-Gebiet.

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2015

| Daten | Einwohner | | Veränderung 2011 – 2015 | |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------|
| | 2011* | 2015** | absolut | in % |
| Hardheim | 6.870 | 6.936 | + 66 | + 1,0 |
| Höpfingen | 3.094 | 2.993 | - 101 | - 3,3 |
| Walldürn | 11.291 | 11.506 | + 215 | + 1,9 |
| GVV Hardheim-Walldürn | 21.255 | 21.435 | + 180 | + 0,8 |
| Neckar-Odenwald-Kreis | 142.703 | 142.936 | + 233 | + 0,2 |

* Stand: 30.06.2011; Datenbasis Zensus 2011

** Stand: 31.12.2015; Datenbasis Zensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Die **Einwohnerentwicklung** zwischen 2011 und 2015 ist differenziert zu bewerten. So war in Walldürn und Hardheim eine positive Einwohnerentwicklung mit Einwohnerzuwächsen um 1,9 % in Walldürn und 1,0 % in Hardheim zu verzeichnen. In Höpfingen war hingegen die Einwohnerentwicklung mit einem Minus von 3,3 % deutlich rückläufig.

Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg¹⁵ geht im Gebiet des GVV von einem Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2030 von 747 Einwohnern bzw. - 3,5 % aus. Sowohl in Hardheim als auch in Walldürn werden hierbei Einwohnerverluste von jeweils rd. 2,9 % erwartet. Für die Gemeinde Höpfingen wird ein deutlich stärkerer Einwohnerrückgang um - 7,4 % prognostiziert. Diesbezüglich bleibt jedoch festzuhalten, dass das Statistische Landesamt bei der Bevölkerungsvorausrechnung geplante kommunale Entwicklungen nicht berücksichtigt, woraus sich Änderungen bei der Bewertung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ergeben. So werden in Walldürn durch die Erschließung des Baugebietes „Vorderer Wasen“ weitere 17 – 18 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Zudem spricht die bevorstehende Verlagerung von Proctor & Gamble von Kronberg im Taunus nach Walldürn für eine deutlich stärkere Dynamik der Bevölkerungsentwicklung. Aber auch in Höpfingen ist mit der Erweiterung des Neubaugebietes „Heidlein“ von positiven Effekten auf die Einwohnerentwicklung auszugehen. In Hardheim wird die Wiederbelegung der Kaserne sich ebenfalls positiv auswirken. Bei einer realistischen Prognose ist somit von einer stabilen Entwicklung im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen.

¹⁵ Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis Zensus 2011, Basisjahr 2014.

Tabelle 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn bis 2030

| Daten | Einwohner | | | Veränderungen 2015 – 2030 | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|--------------|
| | 2015 | 2025 | 2030 | absolut | in % |
| Hardheim | 6.936 | 6.750 | 6.738 | - 198 | - 2,9 |
| Höpfingen | 2.993 | 2.783 | 2.772 | - 221 | - 7,4 |
| Walldürn | 11.506 | 11.208 | 11.178 | - 328 | - 2,9 |
| GVV Hardheim-Walldürn | 21.435 | 20.741 | 20.688 | - 747 | - 3,5 |
| Neckar-Odenwald-Kreis | 142.936 | 138.203 | 137.805 | - 5.131 | - 3,6 |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

6.3 Wirtschaftsstrukturen

Im GVV Hardheim-Walldürn waren im Jahr 2016 **7.252 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** registriert. Dabei entfällt mit rd. 59 – 60 % ein Großteil auf das produzierende Gewerbe. Der Bereich der sonstigen Dienstleistungen hat einen Anteil von rd. 26 % und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe von 13 – 14 %. Insofern wird aus den Daten deutlich, dass im GVV Hardheim-Walldürn mit seinem großen Anteil an klein- und mittelständischen Unternehmen insbesondere im verarbeitenden Gewerbe einen Arbeitsplatzschwerpunkt besteht. Eine besondere Rolle innerhalb der Wirtschaftsstrukturen nimmt innerhalb des GVV die Bundeswehr ein. Sowohl in Walldürn als auch perspektivisch wieder in Hardheim sind zwei Bundeswehrstandorte mit mehreren hundert Bundeswehrsoldaten vorzufinden.¹⁶ Des Weiteren ist unter touristischen Aspekten die Rolle der Stadt Walldürn als Wallfahrtsstadt zu erwähnen. So besuchen jährlich rd. 80.000 Pilger im Juni und Juli die Stadt Walldürn.

Hinsichtlich der **Pendlerzahlen** lässt sich festhalten, dass – mit Ausnahme von Hardheim – sowohl Höpfingen als auch Walldürn deutliche Auspendlerbewegungen an andere Standorte außerhalb des GVV Hardheim-Walldürn zeigen. Insgesamt ist mit einem Pendlersaldo von - 1.144 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Profil des GVV als Wohnstandort festzuhalten.

Tabelle 5: Pendlerbewegungen im GVV Hardheim-Walldürn

| | Einpendler | Auspendler | Pendlersaldo |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Hardheim | 1.915 | 1.649 | + 266 |
| Höpfingen | 244 | 1.150 | - 906 |
| Walldürn | 2.295 | 2.799 | - 504 |
| GVV Hardheim-Walldürn | 4.454 | 5.598 | - 1.144 |

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2016

¹⁶ Nachdem die endgültige Schließung der Kaserne in Hardheim bereits beschlossen war, ist nun eine Folgenutzung durch die Bundeswehr absehbar.

Hinsichtlich des **Kaufkraftniveaus** ist im GVV ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau bezogen auf den Bundesdurchschnitt festzuhalten. Sowohl in Hardheim als auch in Walldürn wird mit einer regionalen Kaufkraftkennziffer von 96,8 ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erzielt. Ausschließlich in der Gemeinde Höpfingen liegt ein durchschnittliches Kaufkraftniveau mit einem Wert von 100,3 vor. Damit liegt der GVV Hardheim-Walldürn etwa im Schnitt des Neckar-Odenwald-Kreises mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten von 97,7.

II. Nachfragesituation

1. Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale

Die Abgrenzung von Einzugsbereichen für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn stellt eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials dar. Als Einzugsbereich werden dabei jene Bereiche definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig die Einzelhandelsstandorte im GVV Hardheim-Walldürn aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsbereichs wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- /// Topografie
- /// die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Das Einzugsgebiet des GVV Hardheim-Walldürn beschränkt sich im Wesentlichen auf das GVV-Gebiet selbst und lässt sich wie folgt differenzieren:

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| /// Hardheim | 6.936 Einwohner |
| /// Höpfingen | 2.993 Einwohner |
| /// Walldürn | 11.506 Einwohner |
| /// Einzugsgebiet insgesamt | 21.435 Einwohner.¹⁷ |

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes des GVV Hardheim-Walldürn ist zu berücksichtigen, dass an den einzelnen Standorten von unterschiedlichen Marktdurchdringungen auszugehen ist. So ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Distanzen zwischen den Mitgliedskommunen des GVV intensive Austauschbeziehungen im Einzelhandel bestehen. Darüber hinaus ist v. a. für Walldürn und Hardheim mit über das Stadt- bzw. Gemeindegebiet hinausgehenden Kundeneinkaufsbeziehungen zu rechnen. So übt **Walldürn** Einfluss insbesondere in Richtung Norden und Süden und durch vorhandene Arbeitsplatzverflechtungen ebenfalls in Richtung des Mittelzentrums Buchen aus.

¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2015.

Für die Gemeinde **Hardheim** ist traditionell ein Einzugsgebiet vorhanden, welches sich auf die angrenzenden Gebiete (z. B. Raum Kilsheim, Königheim) bezieht. Kunden aus der Gemeinde **Höpfingen** tendieren hingegen sowohl i.R. Walldürn als auch i.R. Hardheim. Es sind umfangreiche Kundenmehrfachverflechtungen an verschiedene Standorte vorhanden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass in den letzten Jahren verstärkt der Onlinehandel insbesondere für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine Bedeutung und Konkurrenz für den stationären Einzelhandel darstellt. V. a. im ländlichen Raum bietet der Onlinehandel für Kunden die Möglichkeit, schnell Produkte nachzufragen, die ansonsten nur in den umliegenden Oberzentren vorhanden sind. Dies ist bei der Bewertung der Kaufkraftpotenziale innerhalb des GVV-Gebietes ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nicht alle im GVV-Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe in gleichem Umfang in das Einzugsgebiet ausstrahlen. Auf einzelbetrieblicher Ebene bestehen z. T. Kundenverflechtungen, die über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehen. Die Anziehungskraft hängt – neben der Fristigkeit des Bedarfs – v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. Bei stark spezialisierten Anbietern sind z. T. deutlich weiträumigere Verflechtungen vorhanden. Beim überwiegenden Teil der Anbieter im GVV-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese keine regionale Bedeutsamkeit haben, sondern vielmehr der Deckung der Grundversorgung vor Ort dienen.

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Hardheim-Walldürn

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 5.570 €.¹⁸

Davon entfallen auf

| | | |
|---|----------------------------|-------------------|
|  | Nahrungs- und Genussmittel | ca. 2.035 € p. a. |
|  | Nichtlebensmittel | ca. 3.535 € p. a. |

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau¹⁹ zu berücksichtigen. MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik.²⁰

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für den GVV Hardheim-Walldürn ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. **116,1 Mio. €**.

¹⁸ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.
¹⁹ Vgl. Kapitel I.
²⁰ Quelle: MB-Research, Nürnberg 2016.

Tabelle 6: Kaufkraftpotenziale im GVV Hardheim-Walldürn

| | Kaufkraft in Mio. € | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| | Hardheim | Höpfingen | Walldürn | GVV Hardheim-Walldürn |
| Nahrungs- und Genussmittel | 13,7 | 6,1 | 22,6 | 42,4 |
| Gesundheit, Körperpflege | 2,7 | 1,2 | 4,5 | 8,4 |
| Blumen, zool. Bedarf | 0,9 | 0,4 | 1,5 | 2,8 |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 17,3 | 7,7 | 28,6 | 53,6 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 1,8 | 0,8 | 2,9 | 5,5 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 4,7 | 2,1 | 7,8 | 14,6 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 6,5 | 2,9 | 10,7 | 20,1 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 3,6 | 1,6 | 6,0 | 11,2 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 4,1 | 1,8 | 6,7 | 12,6 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 3,3 | 1,5 | 5,5 | 10,3 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 0,8 | 0,4 | 1,3 | 2,5 |
| Sonstige Sortimente | 1,9 | 0,8 | 3,1 | 5,8 |
| langfristiger Bedarf insg. | 13,7 | 6,1 | 22,6 | 42,4 |
| Nichtlebensmittel insg. | 23,8 | 10,6 | 39,3 | 73,7 |
| Einzelhandel insg. | 37,5 | 16,7 | 61,9 | 116,1 |

3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet bis zum Prognosehorizont 2025 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens (z. B. Onlinehandel) sowie der soziodemografischen Entwicklung abhängig (vgl. auch Kapitel I.).

Unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann für den GVV Hardheim-Walldürn bis 2025 von einer negativen Einwohnerentwicklung (- 694 Einwohner bzw. - 3,2 %) ausgegangen werden.²¹

Auf Grundlage der im Marktgebiet erfassten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 114,6 Mio. € (vgl. Tabelle 7). Damit ist von einem sinkenden Kaufkraftpotenzial im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen (- 1,5 Mio. € bzw. - 1,3 %).

Bei einer realistischen Bewertung ist angesichts der tatsächlichen perspektivischen Entwicklungen in Walldürn, Hardheim und Höpfingen zumindest von einer stabilen nachfrageseitigen Entwicklung im GVV Hardheim-Walldürn auszugehen.

²¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 (mit Wanderungen); Basisjahr 2014. Im Sinne eines worst-case Szenarios wurde mit den Daten des Statistischen Landesamtes gerechnet.

Tabelle 7: Kaufkraftprognose 2025 für den GVV Hardheim-Walldürn

| | Kaufkraft 2025 in Mio. € | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| | Hardheim | Höpfingen | Walldürn | GVV Hardheim-Walldürn |
| Nahrungs- und Genussmittel | 13,6 | 5,8 | 22,6 | 42,0 |
| Gesundheit, Körperpflege | 2,8 | 1,2 | 4,6 | 8,6 |
| Blumen, zool. Bedarf | 0,9 | 0,4 | 1,5 | 2,8 |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 17,3 | 7,4 | 28,7 | 53,4 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 1,7 | 0,7 | 2,8 | 5,2 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 4,6 | 2,0 | 7,6 | 14,2 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 6,3 | 2,7 | 10,4 | 19,4 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 3,6 | 1,5 | 5,9 | 11,0 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 4,0 | 1,7 | 6,7 | 12,4 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 3,3 | 1,4 | 5,5 | 10,2 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 0,8 | 0,3 | 1,3 | 2,4 |
| Sonstige Sortimente | 1,9 | 0,8 | 3,1 | 5,8 |
| langfristiger Bedarf insg. | 13,6 | 5,7 | 22,5 | 41,8 |
| Nichtlebensmittel insg. | 23,6 | 10,0 | 39,0 | 72,6 |
| Einzelhandel insg. | 37,2 | 15,8 | 61,6 | 114,6 |

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte gerundet)

III. Angebotssituation

1. Angebotssituation in Hardheim

In der Gemeinde Hardheim sind insgesamt 51 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.535 m² vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt ca. 29,8 Mio. € (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Hardheim

| | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 18 | 4.035 | 16,8 |
| Gesundheit, Körperpflege | 2 | 90 | * |
| Blumen, zool. Bedarf | 1 | 60 | * |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 21 | 4.185 | 18,8 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 3 | 230 | 0,9 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 6 | 1.270 | 2,7 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 9 | 1.500 | 3,6 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 4 | 220 | 1,2 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 5 | 500 | 1,5 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 10 | 3.030 | 3,9 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 2 | 100 | * |
| Sonstige Sortimente | k.A. | k.A. | k.A. |
| langfristiger Bedarf insg. | 21 | 3.850 | 7,5 |
| Nichtlebensmittel insg. | 33 | 5.500 | 13,0 |
| Einzelhandel insg. | 51 | 9.535 | 29,8 |

k.A. = kein Angebot vorhanden

* aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen kein Ausweis der Umsatzleistung

GMA-Erhebungen 2017

Foto 1: Ortskern



Foto 2: Erfapark



Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Hardheim

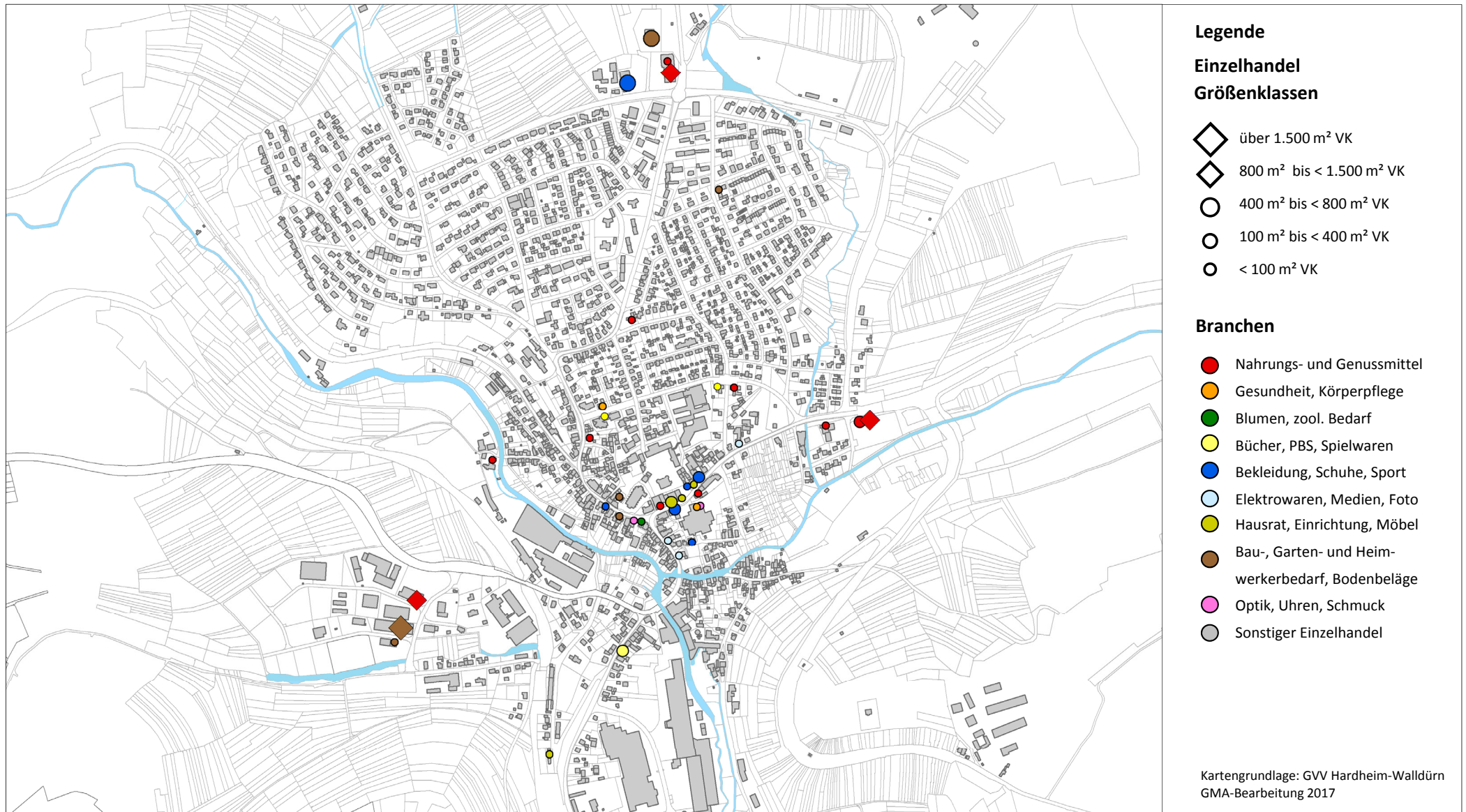


Foto 3: Schlossplatz



Foto 4: Standort Rewe / KiK



Foto 5: Standort Aldi





Foto 6: Standort Norma






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

- / **Ortszentrum:** Im Ortskern ist überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel vorhanden. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich vom Marktplatz aus in Richtung Wertheimer Straße bis zum Abzweig Miltenberger Straße sowie nach Osten in der Würzburger Straße bis zum Abzweig Kolpingstraße. Hinzu kommen der Erfapark südlich der Würzburger Straße (hierbei handelt es sich um ein aktuell mehrheitlich leerstehendes Einkaufszentrum mit kleiner Mall, Apotheke und Optiker) sowie der Bereich an der Walldürner Straße zwischen Marktplatz und Holzgasse bzw. Riedstraße. Die verkehrliche Anbindung der Haupteinkaufslage erfolgt über die B 27, die sich von Osten kommend über die Würzburger Straße, den Marktplatz und die Walldürner Straße durch den Ortskern zieht. Dadurch sind die Hauptgeschäftslagen Hardheims mit starkem Durchgangsverkehr belastet. Das Einzelhandelsangebot in der Haupteinkaufslage ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Wesentlichen beschränkt sich das Angebot auf Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger). Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Betriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. NKD, Schuh Berberich, Raumausstattung Beuchert).

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

Nach Bedarfsbereichen ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Hardheim wie folgt zu charakterisieren:

- 
 Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich hinzuweisen. Dort ist mit Rewe, Aldi und Norma in der Kernstadt sowie einem kleinen Ums Eck-Markt Seitz mit angegliederter Bäckerei im Ortsteil Gerichtstetten ein bereits ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dieses wird ergänzt durch mehrere Getränkeanbieter, Bäckereien, Metzgereien sowie zwei Apotheken. Ein Drogeriefachmarkt ist nach dem Marktaustritt von Schlecker in Hardheim nicht mehr vorzufinden.
- 
 Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist auf zwei Schreibwarengeschäfte und den Spezialanbieter Maring Druck (Bücher / Schreibwaren) hinzuweisen. Im Bekleidungsbereich wird die Angebotssituation dominiert durch die Bekleidungsfachmärkte KiK und NKD sowie zwei kleinere Facheinzelhändler. Auch im Schuhbereich ist mit dem Anbieter Schuh Berberich und einem orthopädischen Schuhmacher ein Angebot vorhanden.
- 
 Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind mehrere kleinere Elektrohändler, zwei Anbieter für Haushaltswaren und Geschenkartikel, ein Raumausstatter sowie ein ausdifferenziertes Angebot aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenbereich mit dem Werkzeugfachmarkt Stabilo, einem Raiffeisenmarkt sowie weiteren Spezialfachanbietern vorhanden.

Insgesamt ist in der Gemeinde Hardheim ein Angebot vorzufinden, welches die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde sowohl für die örtliche Wohnbevölkerung als auch darüber hinaus unterstreicht. So sind insbesondere in Richtung Osten über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundeneinkaufsverflechtungen vorzufinden.

2. Angebotssituation in Höpfingen

In der Gemeinde Höpfingen sind insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 730 m² vorhanden. Diese generieren eine Umsatzleistung von rd. 2,6 Mio. €.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Höpfingen

| | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|--|---------------------|----------------------------------|------------------|
| kurzfristiger Bedarf insg. | 5 | 270 | 1,4 |
| mittel- und langfristiger Bedarf insg. | 9 | 460 | 1,2 |
| Einzelhandel insgesamt | 14 | 730 | 2,6 |

GMA-Erhebungen 2017

Nach Bedarfsbereichen ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Höpfingen wie folgt zu charakterisieren:

- / In der Gemeinde Höpfingen ist nur ein ausschnittsweises Einzelhandelsangebot vorzufinden. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird das Angebot hierbei durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränkemärkte geprägt. Dort sind mit den beiden Getränkemärkten Waltenberger und Greulich sowie den Bäckereien Seitz und Gärtnersmühle und der Metzgerei Herkert jeweils Versorgungsstrukturen vorzufinden.
- / Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist punktuell ein Einzelhandelsbesatz vorhanden. So ist auf die Anbieter Leder Kaiser, die beiden Elektroanbieter Kuhn und Elektro Schaborak (inkl. Post) sowie auf die Anbieter Berberich Bauelemente, Sanitär Eiermann sowie zwei Fahrradshops und zwei Spezialbetriebe für Motorradbekleidung bzw. Mineralien hinzuweisen.

Insgesamt wird der Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Höpfingen im Wesentlichen durch die Einflussbereiche der beiden nahegelegenen Unterzentren Hardheim und Walldürn beeinflusst, so dass sich in der Gemeinde selbst – auch aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale – nur ein geringes Einzelhandelsangebot ausbilden konnte. Zudem hat die Gemeinde Höpfingen mit der Verlagerung des Einrichtungshauses Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung der Stadt Walldürn den größten Einzelhandelsbetrieb „verloren“. Somit ist in Höpfingen allenfalls ein Grundversorgungsangebot vorhanden, welches durch spezialisierte Fachanbieter ergänzt wird. Der Großteil der Kaufkraft fließt an die umliegenden Standorte ab.

Karte 3: Einzelhandelsstrukturen in Höpfingen



3. Angebotssituation in Walldürn

In Walldürn sind insgesamt 97 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.440 m² vorhanden. Diese Betriebe erwirtschaften eine jährliche Umsatzleistung von rd. 72,9 Mio. €.

Tabelle 10: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Walldürn

| | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 35 | 8.160 | 31,7 |
| Gesundheit, Körperpflege | 5 | 700 | * |
| Blumen, zool. Bedarf | 1 | 780 | * |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 41 | 9.640 | 38,1 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 3 | 210 | 1,0 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 18 | 3.460 | 7,5 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 21 | 3.670 | 8,5 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 6 | 770 | 1,5 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 8 | 7.190 | 15,9 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 9 | 2.720 | 5,1 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 2 | 130 | 1,0 |
| Sonstige Sortimente | 10 | 1.320 | 2,9 |
| langfristiger Bedarf insg. | 35 | 12.130 | 26,4 |
| Nichtlebensmittel insg. | 62 | 17.280 | 41,2 |
| Einzelhandel insg. | 97 | 25.440 | 72,9 |

* aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen kein Ausweis der Umsatzleistung

GMA-Erhebungen 2017

Foto 7: Innenstadt Walldürn (1)



Foto 8: Innenstadt Walldürn (2)



Karte 4: Einzelhandelsstrukturen in Walldürn

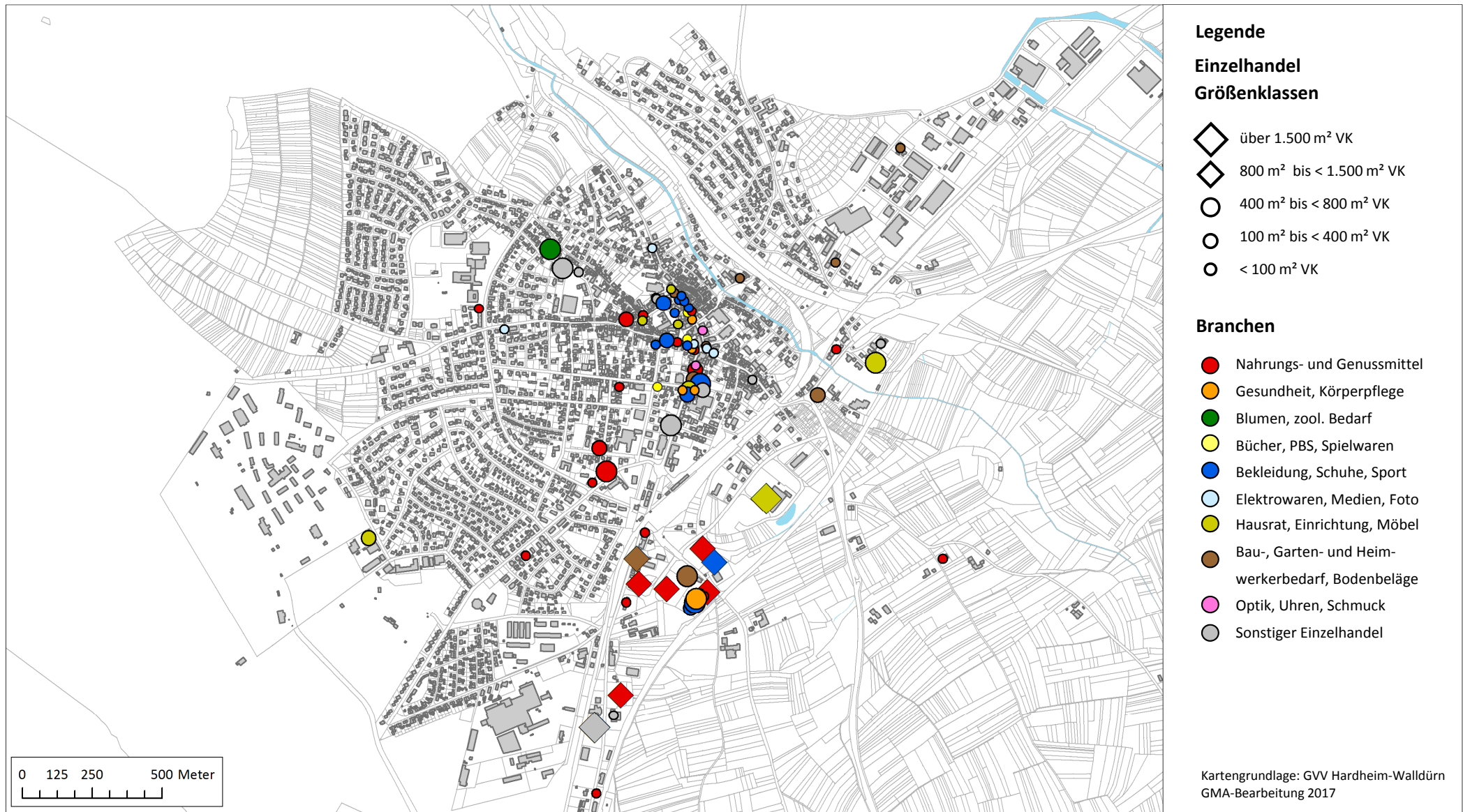


Foto 9: Rewe / dm



Foto 10: Fachmärkte in der Otto-Hahn-Straße



Foto 11: bestehender Edeka-Markt



Foto 12: wohnfitz



Die **Einzelhandelsstrukturen** der Stadt Walldürn stellen sich wie folgt dar:

- Stadtzentrum:** Das Stadtzentrum von Walldürn erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Oberen- und Unteren Vorstadtstraße, der Hauptstraße sowie entlang der Adolf-Kolping-Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Keimstraße. Auf dem Schlossplatz Walldürn findet zudem regelmäßig ein Wochenmarkt statt. Nördlich der Oberen Vorstadtstraße ist dabei die historische Innenstadt mit nahezu ausschließlich kleinteiligem Einzelhandelsbesatz zu finden. Ein Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes ist hierbei entlang der Hauptstraße und der Oberen Vorstadtstraße ansässig. Direkt östlich der Hauptstraße ist zudem auf einen nahezu komplett leerstehenden Gebäudekomplex im Bereich des Bettendorfrings hinzuweisen, in dem früher ein Supermarkt, Schlecker sowie weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt waren.²² Der Einzelhandelsbesatz setzt sich schließlich südlich des historischen Stadtkernes in der Oberen Vorstadtstraße (Apotheke, Bäckerei Müssig, Metzgerei Kaufmann, Sparkasse und weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) und entlang der Adolf-Kolping-Straße (NKD, Rehberg-Markt als Nachnutzung der ehemaligen Schlecker-Filiale, Juwelier sowie ergänzende

²² Im Zuge der durchgeführten Betriebsverlagerungen, aber auch durch immobilienseitige Defizite, hat dieser Einzelhandelsstandort seine Bedeutung verloren.

Nutzungen wie Kreditinstitut Volksbank, Ärztehaus, gastronomische Nutzungen) fort und läuft schließlich entlang der Adolf-Kolping-Straße aus. Im südlichen Bereich der Adolf-Kolping-Straße ist hierbei insbesondere auf Mode Gehrig, eine Apotheke sowie einen größeren Fachmarkt (Connys Haushaltswaren) hinzuweisen.

- **Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:** Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und der kürzlich eröffnete Netto-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arronziert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Aufsiedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.
- **Weitere Standorte:** Im Lebensmitteleinzelhandel ist neben dem Einzelhandelsstandort Otto-Hahn-Straße zudem auf den Edeka-Markt an der Buchener Straße im südlichen Stadtgebiet hinzuweisen. Des Weiteren ist in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße ein kleiner Norma-Lebensmitteldiscounter angesiedelt, der als Nahversorger für die umliegende Wohnbevölkerung fungiert. Darüber hinaus ist auf ein neues Raiffeisen-Bauzentrum direkt nördlich des Standortes Otto-Hahn-Straße hinzuweisen. Zudem ist mit dem Sonderpostenmarkt Sopo in der Buchener Straße ein weiterer größerer Anbieter vorhanden.
- **Streulagen:** Neben den zuvor skizzierten Einzelhandelsschwerpunkten sind weitere Einzelhandelsstandorte in Streulage vorzufinden. Beispielsweise kann hier auf den Standortverbund von Zweirad Kreis und Gärtnerei Kaufmann in der Blumenstraße hingewiesen werden.
- **Stadtteile:** In den Stadtteilen von Walldürn finden sich nahezu ausschließlich Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk. Punktuell sind darüber hinaus weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Eine bedeutende Rolle nehmen die Stadtteile von Walldürn im Einzelhandel hingegen nicht ein.

Nach Bedarfsbereichen lässt sich die Angebotssituation in der Stadt Walldürn wie folgt charakterisieren:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird die Angebotssituation insbesondere durch die größeren Lebensmittelmärkte (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, Norma), mehrere Getränkefachanbieter und Tankstellenshops, das Lebensmittelhandwerk sowie insbesondere durch den Drogeriemarkt dm sowie zwei Apotheken und ein Sanitätshaus geprägt. Daneben ist im Bereich Blumen auf den großen Blumenanbieter Blumen-Kaufmann hinzuweisen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird das Angebot im Bereich Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften durch einen Bücherladen sowie zwei kleinere Schreibwarenläden geprägt. Im Bekleidungsbereich ist auf die Fachmarktanbieter AWG, KiK und NKD, Gehrig Mode sowie mehrere kleinere Fachhändler hinzuweisen. Ein Spezialangebot besteht im Bereich Kinderbekleidung durch den Anbieter Betten Stahl. Im Schuhbereich ist auf das K+K-Schuhcenter als Fachmarktangebot sowie auf einen weiteren Schuheinzelhändler (Schuh Müller) und einen orthopädischen Schuhmacher hinzuweisen. Im Sportbereich ist im Stadtteil Altheim mit Schuh-Sport-Marzini ebenfalls ein kleineres Angebot vorzufinden.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird die Angebotssituation im Elektrobereich durch mehrere kleinteilige Elektrofachhändler geprägt. Im Bereich Möbel / Einrichtung / Zubehör ist insbesondere auf das großflächige Möbelhaus Wohnfitz, den Küchenfachmarkt Küchen Duo sowie mehrere Spezialbetriebe für Raumausstattung (z. B. Stoffe Folhoffer, Walter Raum und Idee) hinzuweisen. Im Bereich Bau-, Heimwerkerbedarf ist darüber hinaus ein Angebot, bestehend aus dem Raiffeisen-Bauzentrum, mehreren Spezialanbietern für Landmaschinen und Bauelemente, Fußböden / Klinker etc., vorhanden. Darüber hinaus ist im Bereich Sonderposten mit dem Sopo-Markt, dem Multisortimenter Connys Haushaltswaren sowie weiteren Spezialanbietern ebenfalls ein Angebot im sonstigen Sortimentsbereich vorzufinden.

Insgesamt besitzt die Stadt Walldürn im Vergleich mit den beiden anderen Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn den mit Abstand größten Einzelhandelsbesatz. Entsprechend groß sind die Einkaufsverflechtungen der Stadt Walldürn in die Region. Durch das Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen wird die Stadt Walldürn ihrer unterzentralen Versorgungsfunktion gerecht.

4. Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn

Insgesamt sind im GVV Hardheim-Walldürn 162 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 35.705 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €.

Hiervon entfallen auf Anbieter von **Nahrungs- und Genussmitteln**

- 58 Betriebe (ca. 36 % des Gesamtbestandes)²³
- ca. 12.465 m² VK (ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 49,9 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes).²⁴

Das Angebot an **Nichtlebensmitteln** umfasste

- 104 Betriebe (ca. 64 % des Gesamtbestandes)
- ca. 23.240 m² VK (ca. 65 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 55,3 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 53 % des Gesamtumsatzes)

Im Detail ist im GVV Hardheim-Walldürn folgender Einzelhandelsbesatz vorzufinden:

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand im GVV Hardheim-Walldürn

| | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 58 | 12.465 | 49,9 |
| Gesundheit, Körperpflege | 7 | 790 | 6,7 |
| Blumen, zool. Bedarf | 2 | 840 | 1,7 |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 67 | 14.095 | 58,3 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 6 | 440 | 1,8 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 25 | 4.780 | 10,3 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 31 | 5.220 | 12,1 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 12 | 1.080 | 2,9 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 13 | 7.690 | 17,4 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 21 | 5.900 | 9,4 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 4 | 230 | 1,8 |
| Sonstige Sortimente | 14 | 1.490 | 3,3 |
| langfristiger Bedarf insg. | 64 | 16.390 | 34,8 |
| Nichtlebensmittel insg. | 104 | 23.240 | 55,3 |
| Einzelhandel insg. | 162 | 35.705 | 105,2 |

GMA-Erhebungen 2017

²³ Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt.

²⁴ Bereinigte Werte, Umsätze der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

5. Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Hardheim-Walldürn

Durch einen Vergleich der Erhebungsdaten aus der erstmaligen Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn (Quelle: CIMA 2011) mit den aktuellen Erhebungsdaten lässt sich die zwischen 2011 und 2017 erfolgte Einzelhandelsentwicklung im Detail nachvollziehen. So stieg die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich im gesamten GVV-Gebiet um rd. 715 m² an. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rd. 1.425 m² zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2011 und 2017 um rd. 2.140 m² angestiegen.

In den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn sind die Entwicklungen wie folgt einzuordnen:

- Im Unterzentrum **Hardheim** war im Lebensmittelbereich ein leicht rückläufiger Verkaufsflächenbesatz zu beobachten, welcher im Wesentlichen auf den Marktaustritt des nur wenige Monate im Erfapark befindlichen Rewe-Lebensmittelvollsortimenters zurückzuführen ist. Ansonsten haben sich zwischenzeitlich im Lebensmittelbereich insbesondere durch die realisierte Verlagerung von Norma vom Standort Querspange an die Würzburger Straße zusammen mit einem Getränkemarkt wesentliche Veränderungen der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich ergeben. Im Nichtlebensmittelbereich sind als wesentliche Angebotsveränderungen in der Gemeinde Hardheim die Wiederbelegung des Norma-Standortes durch den Textildiscounter KiK, der Wegfall von Schlecker im Ortskern sowie punktuelle Angebotsveränderungen zu nennen. Im Nichtlebensmittelbereich waren in den vergangenen Jahren flächenseitig nur wenige Änderungen festzuhalten.
- In der Gemeinde **Höpfingen** waren im Lebensmittelbereich zwischen 2011 und 2017 flächenseitig keine Veränderungen festzustellen. Lediglich der Betreiber der Metzgerei hat zwischenzeitlich gewechselt. Im Nichtlebensmittelbereich ist als wesentliche Angebotsveränderung die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung Walldürn festzuhalten. Ansonsten ist darüber hinaus auf den Marktaustritt von Schlecker hinzuweisen.
- In **Walldürn** war sowohl im Lebensmitteleinzelhandel als auch im Nichtlebensmittelbereich ein deutlicher Zuwachs der Verkaufsfläche zu beobachten. Im Lebensmittelbereich entfiel der Zuwachs der Verkaufsfläche u. a. auf die Neuansiedlung des Netto-Lebensmitteldiscounters im Standortumfeld der Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße sowie auf die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters. Ansonsten sind die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich in der Stadt Walldürn stabil. Im Nichtlebensmittelbereich war als größte Angebotsveränderung die Verlagerung von Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) ins Gewerbegebiet „Spangel“ festzuhalten. Darüber

hinaus waren im mittelfristigen Bedarfsbereich mehrere Marktaustritte zu verzeichnen (u. a. Bekael Spielwarenfachgeschäft, Spielwaren Trunk, mehrere kleinteilige Fachgeschäfte). Zudem wurde der ZG-Raiffeisenmarkt in der Buchener Straße kürzlich umgebaut und wird nun als Raiffeisen-Baucenter weiterbetrieben. Insgesamt ist somit auch in Walldürn flächenseitig eine positive Entwicklung zwischen 2011 und 2017 zu beobachten gewesen.

Abbildung 6: Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Hardheim-Walldürn (2011 – 2017)

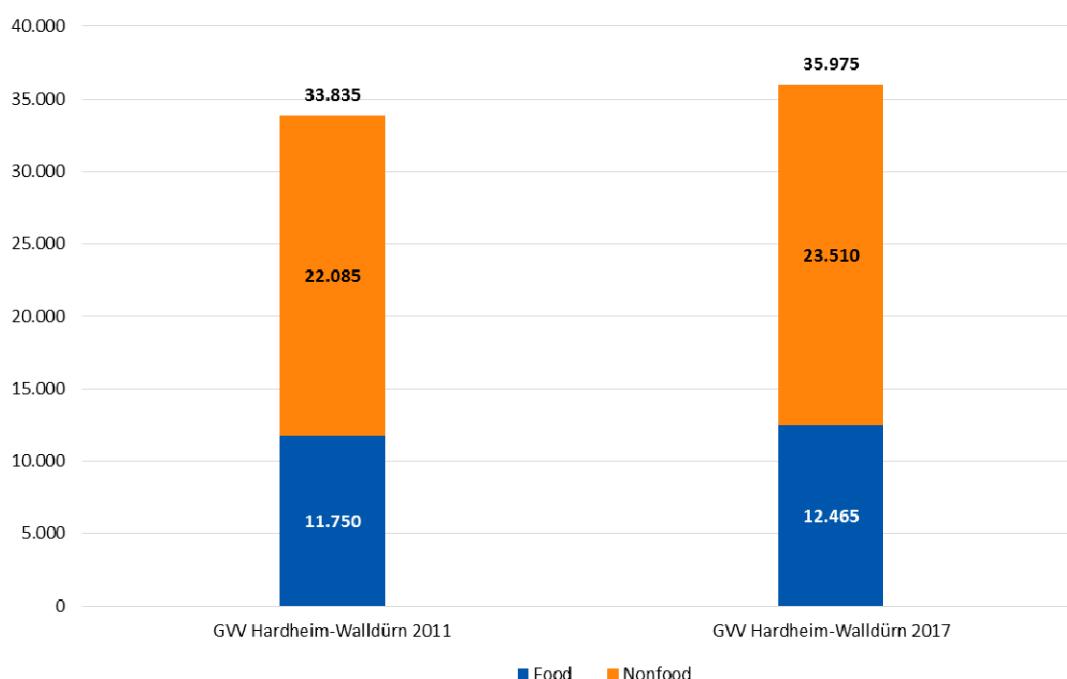
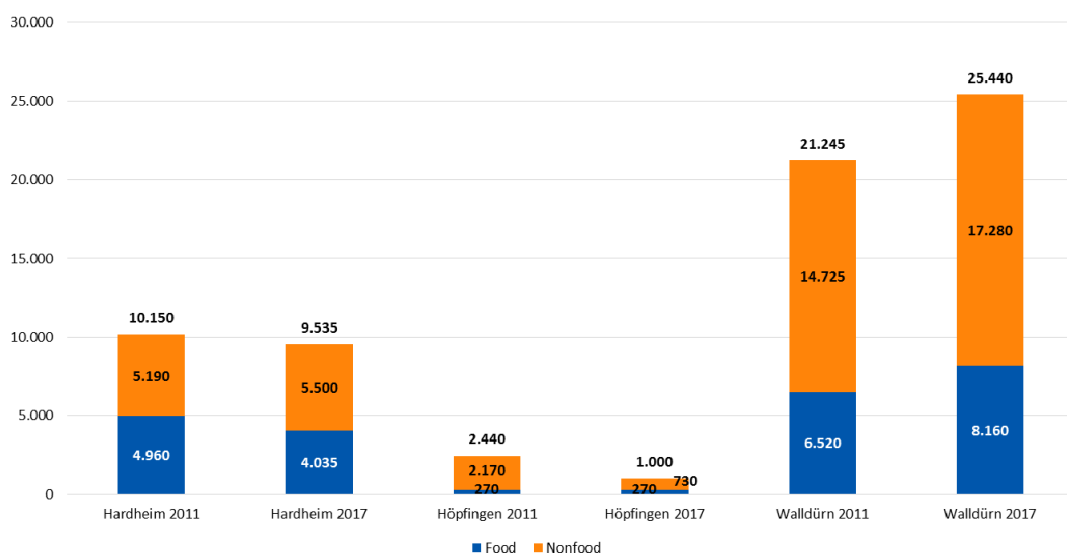


Abbildung 7: Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2017



GMA-Darstellung 2017

6. Regionale Konkurrenzsituation

Die aktuelle Situation des Einzelhandels und insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten der Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn werden maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst:

- So befindet sich der GVV Hardheim-Walldürn im Wesentlichen im Einflussbereich des in Richtung Südwesten gelegenen Mittelzentrums Buchen, welches einen wichtigen Angebotsstandort darstellt.
- Darüber hinaus sind in unterschiedlichen Teilsegmenten des Einzelhandels in die nächstgelegenen Oberzentren spürbare Kaufkraftabflüsse insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Als Hauptangebotsstandort ist hierbei das Oberzentrum Würzburg auf bayerischer Seite zu nennen. In Richtung Heilbronn bzw. Heidelberg bestehen aufgrund der Distanz nur untergeordnete Einkaufsverflechtungen.
- Aber auch in Richtung des Maintals (Amorbach, Miltenberg) und Aschaffenburg sind Kundenverflechtungen vorzufinden, sodass diese Standorte insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit den Einzelhandelsangeboten im GVV Hardheim-Walldürn konkurrieren.

7. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes anhand ausgewählter Indikatoren

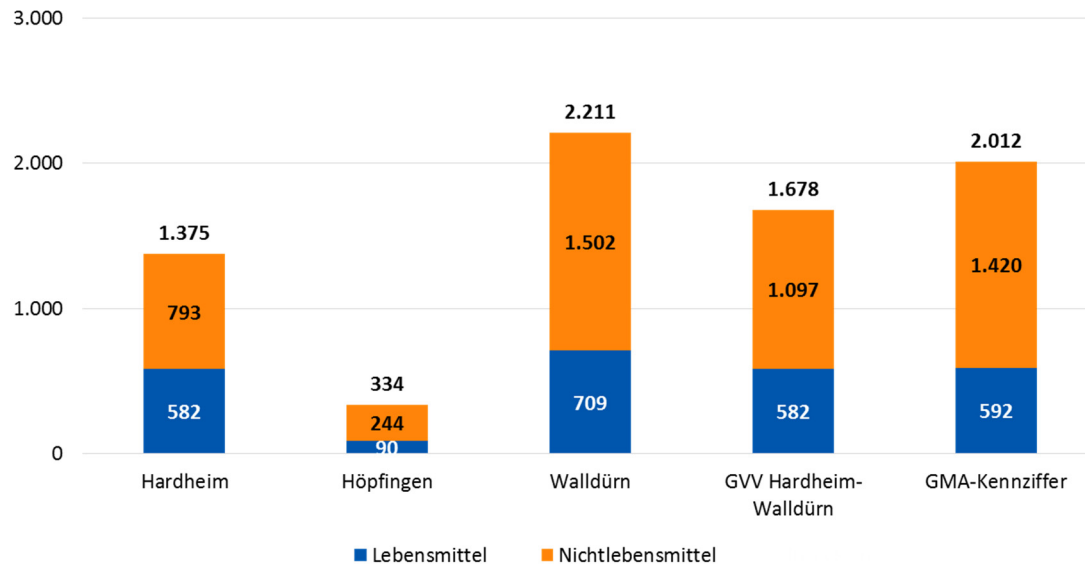
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Einzelhandelsangebotes der GVV Hardheim-Walldürn. Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

7.1 Verkaufsflächenausstattung

Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im GVV Hardheim-Walldürn

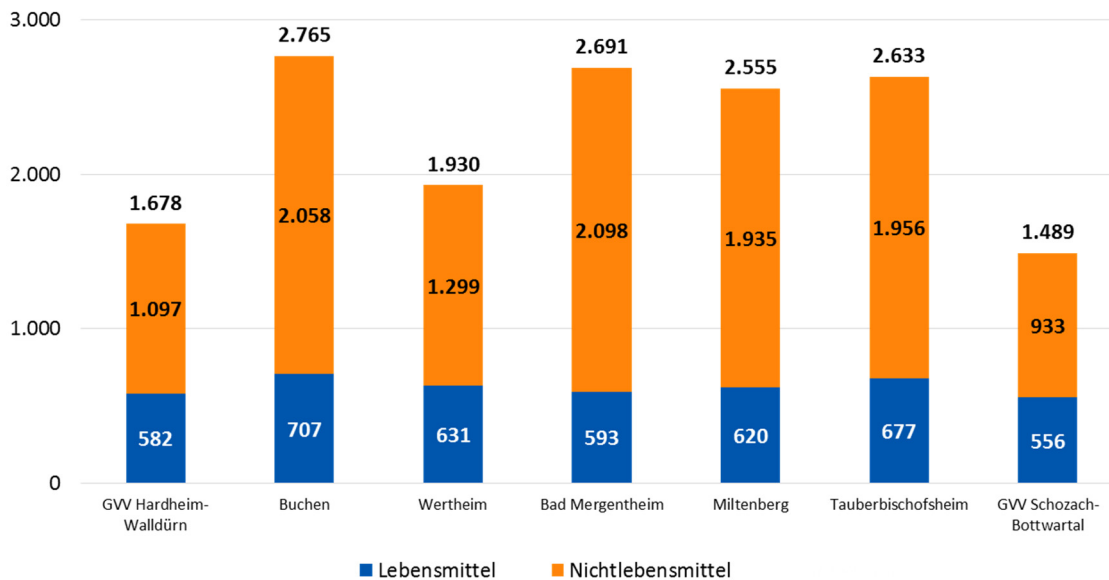


GMA-Erhebungen 2017, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.000 – 25.000 Einwohnern.

Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Hardheim-Walldürn insgesamt ist im Vergleich zu Durchschnittswerten der GMA-Kennziffernstudie²⁵ im Nahrungs- und Genussmittelbereich und im Nichtlebensmittelbereich durchschnittlich ausgeprägt. Während in Walldürn deutlich überdurchschnittliche Werte sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich erzielt werden, wird in Hardheim im Lebensmittelbereich eine durchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Höpfingen besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt schließen, dass Kunden aus Höpfingen sich aktuell v.a. in den beiden benachbarten Kommunen Hardheim und Walldürn versorgen.

Neben der branchenbezogenen Auswertung wurde ebenfalls ein regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung mit anderen Städten / Gemeinden / Gemeindeverwaltungsverbänden durchgeführt.

²⁵ Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

Abbildung 9: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner

Quelle: GMA-Erhebungen der vergangenen Jahre

Ein regionaler Vergleich mit anderen Städten in der Region zeigt, dass der GVV Hardheim-Walldürn sowohl im Lebensmitteleinzelhandel auch im Nichtlebensmittelhandel eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

7.2 Zentralitätskennziffer

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{ca. 49,9 Mio. €} & : & \text{ca. 42,4 Mio. €} & = & \text{ca. 118 \%} \\
 \text{(Umsatz)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)} & & \text{(Zentralität)}
 \end{array}$$

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

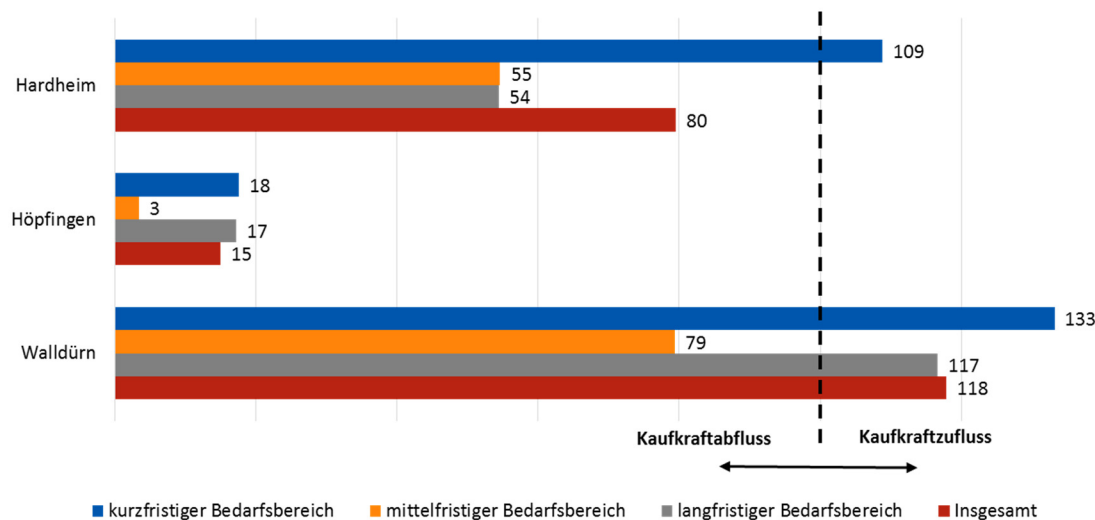
$$\begin{array}{rclcl}
 \text{ca. 55,3 Mio. €} & : & \text{ca. 73,7 Mio. €} & = & \text{ca. 75 \%} \\
 \text{(Umsatz)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)} & & \text{(Zentralität)}
 \end{array}$$

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Hardheim-Walldürn

$$\begin{array}{rclcl} \text{ca. 105,2 Mio. €} & : & \text{ca. 116,1 Mio. €} & = & \text{ca. 91 \%} \\ \text{(Umsatz)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

In den Mitgliedskommunen des GVV sind folgende Zentralitätskennziffern vorhanden:

Abbildung 10: Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017

Nach einzelnen Bedarfsbereichen wird deutlich, dass in **Walldürn** im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse zu beobachten sind. Einzig im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Kaufkraftabflüsse zu beobachten. Insgesamt wird mit einer Zentralität von 118 eine bereits hoher Wert erzielt, welcher jedoch auch auf Sondereinflüsse (v.a. Wohnfizz) zurückzuführen ist.

In **Hardheim** ist ausschließlich im Lebensmittelbereich von Kaufkraftzuflüssen auszugehen. In den sonstigen Bedarfsbereichen wird die vor Ort vorhandene Kaufkraft durch den bestehenden Einzelhandel nicht gedeckt. Es sind Kaufkraftabflüsse festzuhalten. Insgesamt überwiegen mit einer Zentralität von 80 die Kaufkraftabflüsse.

In **Höpfingen** ist nur eine geringe Ausstattung im Einzelhandel vorhanden. Entsprechend bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v.a. an die beiden umliegenden Kommunen Walldürn und Hardheim. Insbesondere im Lebensmittelbereich sind hier umfangreiche Kundenzuführeffekte an die beiden benachbarten Kommunen zu beobachten.

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn

Zur Darstellung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn sind in einem ersten Schritt die Entwicklungspotenziale im Detail darzustellen. Dabei kommt insbesondere eine Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen eine besondere Rolle zu, da hier in allen drei Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn mehrere Vorhaben in der Diskussion stehen. Hierfür sollen im Rahmen der Analyse der Nahversorgungsstrukturen die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Perspektive aufgezeigt werden.

Darüber hinaus ist für die sonstigen Sortimente darzustellen, inwieweit vor dem Hintergrund der im GVV Hardheim-Walldürn und im Marktgebiet vorhandenen Angebots- und Kaufkraftsituation noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

1. Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation im GVV Hardheim-Walldürn und in dessen Marktgebiet ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten aus dem GVV Hardheim-Walldürn mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Die quantitativen Modellrechnungen können nur erste Anhaltspunkte für die Entwicklungsmöglichkeiten liefern, verdeutlichen allerdings die Möglichkeiten am Standort.

Neben einer quantitativen Bewertung ist jedoch ebenfalls zu prüfen, inwiefern in **qualitativer Hinsicht** die vor Ort jeweils vorhandenen Angebotsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und ob hier Defizite bestehen. Hierfür sind die Versorgungsstrukturen näher zu analysieren, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen.

In einem dritten Schritt sind für die drei Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn **konkrete Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen** abzuleiten.

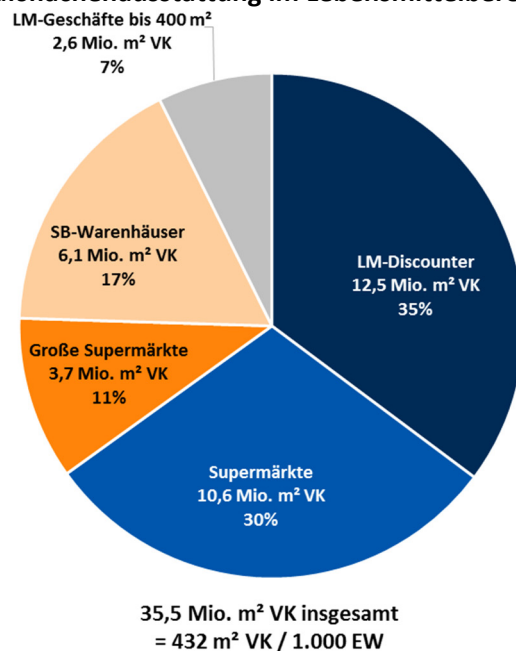
1.1 Quantitative Bewertung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bi-

omärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.²⁶

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 432 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten.

Abbildung 11: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland



* ohne Spezialgeschäfte (z.B. Biomärkte) und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: EHI, Handel aktuell 2016, S. 92, Einwohnerzahlen: 31.12.2015 destatis.de (= 82,2 Mio.)

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation im GVV Hardheim-Walldürn und den Nachbarkommunen zeigt sich hierbei folgendes Bild:

Tabelle 12: Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum

| | Verkaufsfläche in m² (nur Hauptanbieter) | Einwohner | Verkaufsfläche in m² / 1.000 EW | Einordnung im Ver- gleich zum Durch- schnittswert |
|-----------------------|--|-------------------|------------------------------------|---|
| Hardheim | 3.025 | 6.936 | 426 | ↑ |
| Höpfingen | 0 | 2.993 | 0 | ↓↓↓↓↓ |
| Walldürn | 6.310 | 11.506 | 548 | ↑↑↑ |
| GVV Hardheim-Walldürn | 9.335 | 21.435 | 436 | ↑ |
| BRD | 35.500.000 | 82.200.000 | 432 | |

Quelle: GMA-Erhebungen 2017, EHI Handel aktuell 2016, Seite 92

²⁶ Diese Daten weichen von denen aus der Kennziffernbewertung in Kapitel III. 7. Dies ist auf eine unterschiedliche Methodik zurückzuführen.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass im GVV Hardheim-Walldürn aktuell mit rd. **436 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner** eine durchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung vorhanden ist. Dabei wird insbesondere in Walldürn ein überdurchschnittlicher Flächenbesatz erreicht.

In der Zusammenschau mit der Zentralität im Lebensmittelbereich sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen begrenzt. Potenzialseitig ist daher perspektivisch ein Fokus auf eine Modernisierung der Angebotsstrukturen zu legen.

1.2 Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die im GVV Hardheim-Walldürn vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind. Daneben sind in Rede stehenden Vorhaben einzuordnen:²⁷

■ In der Gemeinde **Hardheim** ist im Lebensmittelbereich eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Zentralität vorzufinden. Wie auch Walldürn profitiert Hardheim hierbei von Kaufkraftzuflüssen aus dem westlich gelegenen Höpfingen. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Norma) sind in beiden Marktsegmenten Anbieter vorzufinden. Darüber hinaus werden Grundversorgungsstrukturen für die im Erftal gelegenen Ortsteile Bretzingen, Erfeld und Gerichtstetten durch den Ums Eck-Markt Seitz in Gerichtstetten gesichert. In Hardheim ist aktuell insbesondere die Umstrukturierung des im Ortskern gelegenen zentralen Standortbereichs rund um den Erfapark in der Diskussion. Dort soll der Standort neu aufgestellt und revitalisiert werden. Nachdem für kurze Zeit dort bereits ein Lebensmittelmarkt (Rewe) angesiedelt war, ist für eine Weiterentwicklung des Standortes und eine Stabilisierung und Attraktivierung der Angebotsstrukturen im Ortskern die Ansiedlung eines Magnetbetriebes zur Sicherung einer Grundfrequenz essentiell. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes am Standort Erfapark zur Attraktivierung und Stabilisierung des Ortskerns von Hardheim positiv zu bewerten. Als mögliche denkbare Entwicklungsoptionen sind hierbei zum einen die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder aber die Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in der Diskussion.²⁸ Beide möglichen denkbaren Entwicklungsalternativen sind vor dem Hintergrund der Schaffung eines zeitgemäßen Lebensmittelangebotes im Ortskern von Hardheim zu begrüßen. An allen sonstigen Angebotsstandorten im Lebensmittelbereich sollte ein Fokus

²⁷ Eine umfassende Kurzbewertung der Einzelvorhaben wird in Kapitel IV.3. vorgenommen.
²⁸ Hier ist eine Verlagerung von Aldi aus dem Gewerbegebiet Ignatz-Schwind-Straße in der Diskussion.

auf der Sicherung der jeweiligen Standorte liegen. Hierfür sind ggf. perspektivisch maßvolle Verkaufsflächenenerweiterungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Tragfähigkeit der Märkte denkbar. Weitere Neuansiedlungen außerhalb des Ortskerns sind hingegen nicht zu empfehlen.

- In Höpfingen** sind derzeit die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich beschränkt auf zwei Getränkemärkte, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Insbesondere die Bäckereien sind hierbei gut frequentiert.²⁹ Seit Jahren bestehen Bestrebungen in der Gemeinde Höpfingen, die Nahversorgungsstrukturen vor Ort zu verbessern. Derzeit fließt nahezu die gesamte Kaufkraft im Lebensmittelbereich an die umliegenden Lebensmittelmarkt-Standorte und hier insbesondere in Richtung Hardheim und Walldürn ab. So ist es seit langem ein Wunsch der Gemeinde, einen modernen Lebensmittelmarkt vor Ort anzusiedeln. Die im Jahr 2012 gestarteten Versuche zur Realisierung eines solchen Angebots an der B 27 sind aus unterschiedlichen Gründen jedoch bislang gescheitert. Vor dem Hintergrund der Sicherung einer eigenständigen Versorgung im Lebensmittelbereich sollte auch perspektivisch ein zeitgemäßer kleinerer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² in Höpfingen realisiert werden können, wenngleich bei einer Einordnung der Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Umland dies aktuell wenig realistisch erscheint.

Als weitere alternative Lösung wäre grundsätzlich die Realisierung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktkonzeptes als genossenschaftlicher bzw. von den Bürgern getragener Ansatz denkbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass angesichts der sehr guten Ausstattung in den schnell erreichbaren umliegenden Unterzentren Hardheim und Walldürn ein solches Angebot voraussichtlich eher geringe Realisierungschancen hat. Wenn ein solcher Ansatz zum Erfolg führen soll, wäre dies nur mit einem umfassenden Engagement und der Bereitschaft der vor Ort lebenden Bevölkerung umsetzbar.³⁰

- In der Stadt **Walldürn** ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar. Im Wesentlichen ist

²⁹ Am Standort Mühlhölzle am östlichen Ortseingang von Höpfingen ist zudem die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes mit Bäckereiverkauf geplant. Inwieweit dieser Standort umgesetzt wird, ist derzeit noch unklar.

³⁰ Sollte man diesen alternativen Nahversorgungslösungen nähertreten wollen, sind ergänzend zum hier vorliegenden Einzelhandelskonzept auf GVV-Ebene ergänzende vertiefende Untersuchungen / Befragungen der Bürgerschaft anzustellen.

auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das Gewerbe- und Sondergebiet Spangel ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m² (Lebensmittel und Getränke) vorhanden.³¹

Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenenerweiterungen notwendig sind. Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt.³²

Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.³³

Zusammenfassend lässt sich für die Entwicklungspotenziale innerhalb der Nahversorgungsstrukturen im GVV Hardheim-Walldürn festhalten, dass ein Fokus der perspektivischen Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen auf einer Modernisierung liegen sollte. Dabei ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, bestehende Standorte neu aufzustellen. I. d. R. ist hierbei von einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche auszugehen. Diese geht jedoch nach GMA-Erfahrungen regelmäßig nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Umsatzleistung einher, sondern ist vielmehr zur Schaffung von modernen und an die demografische Entwicklung angepassten Verkaufsräumen i. V. mit der damit realisierten Verbesserung der betrieblichen Abläufe vonnöten, um einen Standort langfristig tragfähig aufzustellen. Mit Ausnahme der Attraktivierung des Standortes Erfapark im Ortskern von Hardheim, wo ggf. die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein denkbares Szenario darstellt, sind alle aktuell in der Diskussion stehenden Vorhaben als Modernisierungsmaßnahmen zu bewerten.

³¹ Eine differenzierte Bewertung dieses Verlagerungsvorhabens wird in Kapitel IV.3. durchgeführt.

³² Differenzierte Bewertung im Rahmen von Kapitel IV.3.

³³ Modernisierung des Anbieters am Standort bzw. Verlagerung an einen städtebaulich integrierten Standort; Verkaufsfläche bis zu 1.000 m².

2. Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich

Neben den Entwicklungspotenzialen im Bereich der Nahversorgung – welche angesichts der in der Diskussion stehenden Veränderungen einer gesonderten Einordnung bedurften – sind bei den Nonfoodsortimenten auf Basis der Standortrahmenbedingungen, der Nachfrage- und Angebotsituation folgende Entwicklungspotenziale abzuleiten:

- Zunächst sind bei einer Analyse der Entwicklungspotenziale im GVV Hardheim-Walldürn die **regionalen Wettbewerbsstrukturen** zu beachten. Hierbei ist in regionaler Hinsicht insbesondere auf das benachbarte Mittelzentrum Buchen mit einem ausdifferenzierten Besatz im Nichtlebensmittelbereich hinzuweisen. Daneben sind auch in Richtung Norden (Raum Miltenberg), Osten (Tauberbischofsheim), Nordosten (Wertheim) sowie Süden (Mosbach / Heilbronn) jeweils Angebotsstandorte mit einem vielfältigen Einzelhandelsbesatz vorhanden. Zudem bestehen umfangreiche Kundeneinkaufsbeziehungen insbesondere im mittel- und langfristigen Bereich in das Oberzentrum Würzburg. Neben den Konkurrenzbeziehungen im stationären Einzelhandel ist darüber hinaus auch darauf zu verweisen, dass gerade im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente der Onlinehandel perspektivisch verstärkt die Entwicklungspotenziale schmälern wird.
- Im Bereich **Drogeriewaren / Gesundheit / Körperpflege** ist bedingt durch die Schlecker-Insolvenz die gesamte Versorgung im Drogeriewarenbereich im GVV Hardheim-Walldürn abgeschmolzen. Von den insgesamt vier Drogeriemärkten ist nun ausschließlich mit dem in der Otto-Hahn-Straße ein Drogeriefachmarktstandort übrig. Darüber hinaus ist in den örtlichen Lebensmittelmärkten ein Angebot im Drogeriewarenbereich vorhanden. Vor dem Hintergrund des flächendeckenden Marktaustritts der Schlecker-Märkte ist im GVV Hardheim-Walldürn grundsätzlich noch ein gewisses Potenzial im Drogeriewarenbereich vorzufinden. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten könnte dies am Standort Hardheim und hier insbesondere im Zuge der Neuaufstellung des Standortes Erfapark realisiert werden.
- Im Bereich **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist in Walldürn mit dem leistungsstarken Anbieter Blumen Kaufmann, dem Teilsortiment im Connys Haushaltswarenmart sowie dem Angebot durch einen kleinen Blumenladen in Hardheim ein ausdifferenziertes Angebot vorhanden. Ergänzend werden Blumen in den Lebensmittelmärkten und auch im Raiffeisenmarkt (Hardheim) bzw. im Sonderpostenmarkt (Walldürn) angeboten. Zusatzpotenziale im Bereich Blumen / Pflanzen sind im GVV Hardheim-Walldürn nicht vorhanden.

- Bei **Büchern, Schreib- und Spielwaren** ist nach dem Marktaustritt des Bekael-Fachmarktes sowie des Anbieters Spielwaren Trunk in Walldürn kein Fachangebot mehr vorhanden. Ausschließlich im Bereich Zeitungen / Zeitschriften und im Bereich Bücher wird ein gutes Angebot sowohl in Walldürn als auch in Hardheim sichergestellt. Zusatzpotenziale i. S. einer Neuansiedlung eines Anbieters aus dem Bereich Schreib- und Spielwaren sind nicht als realistisch einzuordnen. Ggf. könnte dieses Sortiment durch die Realisierung eines Drogeriemarktes in Hardheim im Teilsortiment abgedeckt werden.³⁴
- Im Bereich **Bekleidung** ist in Walldürn insbesondere auf die Bekleidungsfachmärkte im Bereich der Otto-Hahn-Straße (AWG, KiK) und darüber hinaus auf einen NKD-Fachmarkt und weitere Fachgeschäfte in der Innenstadt (insbesondere Gehrig Mode) hinzuweisen. Das Angebot wird in Walldürn darüber hinaus ergänzt durch weitere kleinere Fachgeschäfte. In Hardheim ist ein Angebot im Segment Bekleidung v. a. durch das Angebot im NKD-Textilfachmarkt sowie in kleineren Fachgeschäften vorzufinden. Daneben ist seit kurzem ein KiK-Bekleidungsfachmarkt im ehemaligen Norma-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Größere Zusatzpotenziale sind im Bekleidungsbereich auch vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung des Onlinehandels nicht mehr zu sehen. Hier sollte ein Fokus auf eine Standortsicherung bestehender Anbieter gelegt werden.
- Im Bereich **Schuhe / Sport** ist in Walldürn im Fachmarktsegment auf das K+K Schuhcenter am Standort Otto-Hahn-Straße sowie im Fachgeschäftsbereich auf den Anbieter Schuh Müller hinzuweisen. In Hardheim ist auf Schuh Berberich zu verweisen. Auch in Höpfingen ist mit dem Anbieter Leder Kaiser ein kleines Angebot im Lederwarenbereich vorzufinden. Daneben ist sowohl in Hardheim als auch in Walldürn jeweils ein orthopädischer Schuhmacher vorhanden. Entwicklungspotenziale sind in diesem Bereich nicht zu sehen. Im Sportbereich ist im Walldürner Stadtteil Altheim auf den Anbieter Schuh und Sport Marzini hinzuweisen. Größere Anbieter aus dem Sportbereich sind nicht vorzufinden. Hier wird das Angebot v. a. in Buchen durch den dortigen Intersport geprägt. Angesichts der regionalen Wettbewerbssituation ist eine Neuansiedlung eines Sportfachmarktes nicht als realistisch einzuordnen.
- Im Bereich **Elektrowaren / Medien / Foto** wird das Angebot im GVV Hardheim-Walldürn durch zahlreiche kleinere Elektrofachanbieter aus den Bereichen Haustechnik, Unterhaltungselektronik sowie Handy / Computer sichergestellt. Ein größerer Anbieter aus dem Elektrobereich ist nicht vorzufinden. Hier wird die Angebotssituation in der Region zum einen durch Expert-Markt in Kilsheim, aber insbesondere durch den Expert-Markt Stommel in Buchen dominiert. Zusatzpotenziale sind hier nicht zu sehen.

³⁴ Der Anbieter Raumausstattung Beuchert in Hardheim hatte bis in die 2000er Jahre einen großen Anteil an Spielwaren und Bastelbedarf, hat jedoch dieses Teilsortiment ebenfalls aufgegeben.

- Im Bereich **Hausrat / Einrichtung / Möbel** ist als dominierender Anbieter auf das Möbelhaus Wohnfitz in Walldürn hinzuweisen. Daneben ist mit dem Küchenfachmarkt Küchen Duo sowie mehreren kleineren Anbietern aus dem Handwerksbereich ein ausdifferenzierter Besatz im Möbel- / Einrichtungsbereich vorzufinden. Das Angebot wird ergänzt durch mehrere kleinere Geschenkartikelläden in Hardheim und Walldürn sowie durch die Spezialbetriebe für Raumgestaltung in Hardheim (Beuchert) und Walldürn (Walter). Eine Sonderfunktion nehmen der Anbieter Stoffe Folhoffer in Walldürn sowie weitere kleinere Spezialbetriebe für Handarbeiten oder Bettwaren ein. Insgesamt ist hiermit im GVV Hardheim-Walldürn ein ausdifferenziertes Angebot im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel vorhanden. Eine weitergehende Ergänzung der Angebotssituation ist nicht als realistisch einzuordnen.
- Im Segment **Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf** ist im GVV insbesondere im Baumarktbereich mit dem Stabilo-Baumarkt in Hardheim ein leistungsstarker Baumarkt vorhanden. Das Angebot wird darüber hinaus ergänzt durch das Raiffeisen-Bauzentrum in Walldürn, einen klassischen Raiffeisenmarkt in Hardheim sowie mehrere auf Baustoffe, Landmaschinen und Holz bzw. Bauelemente spezialisierte Anbieter. Teilweise sind diese auch als Handwerksbetriebe mit ergänzender Einzelhandelsfunktion zu bewerten. Im Gartenbereich werden Teile des Potenzials ebenfalls durch den örtlichen Fachhandel (insbesondere Blumen Kaufmann, Connys Haushaltswaren) sowie durch den Raiffeisenmarkt in Hardheim abgedeckt. Darüber hinaus wird ein Bau- bzw. Gartenmarktsortiment ebenfalls im Sonderpostenmarkt in Walldürn vorgehalten. Infolge der Wettbewerbssituation mit dem OBI-Baumarkt in Buchen sind keine nennenswerten Entwicklungspotenziale in diesem Bereich vorhanden.
- Im Bereich **Optik, Uhren / Schmuck** ist sowohl in Walldürn (Müller-Thiry, Juwelier Schell) als auch in Hardheim (Gärtner, Barth) ein entsprechendes Angebot im Bereich Optik, Uhren / Schmuck vorzufinden. Hier sind keine weiteren Ansiedlungspotenziale vorhanden.
- Im Bereich der **sonstigen Sortimente** ist zum einen auf das Angebot in mehreren Autoteile- und -zubehörfachmärkten mit Schwerpunkt auf Reparaturen sowie auf mehrere Fahrradhändler (insbesondere Zweirad Kreis in Walldürn) sowie zwei Fahrradläden in Höpfingen hinzuweisen. Als Sonderform ist zudem auf den Sonderpostenmarkt im ehemaligen Profi-Baumarkt in Walldürn zu verweisen. Dieser führt ein ausdifferenziertes Angebot aus allen Sortimentsbereichen. Neben dieser Sonderform ist zudem auf einen Reitsporthändler in Walldürn-Reinhardsachsen, den Bolsius-Kerzenwerksverkauf in Walldürn, einen Anbieter für Wallfahrts- und Reisebedarf in Walldürn sowie auf Mineralien Seufert in Höpfingen hinzuweisen. Insgesamt ist somit auch im Bereich sonstiger Einzelhandel ein ausdifferenziertes Angebot vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten im Nichtlebensmittelbereich sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

3. Einordnung von Einzelvorhaben

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenziale im GVV Hardheim-Walldürn dargestellt wurden, sind die Entwicklungspotenziale um die räumliche Komponente zu ergänzen. Hierfür werden die sich in einem mehr oder weniger konkreten Planungsstadium befindlichen Projekte in die Entwicklungspotenziale eingeordnet und eine städtebauliche Bewertung der Vorhaben vorgenommen:

Walldürn:

- /// Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“
- /// Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“

Hardheim:

- /// Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld)

Höpfingen:

- /// Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27

In diesem Zuge ist darauf zu verweisen, dass eine vollständige Bewertung der Einzelvorhaben nur auf Basis von vollständigen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalysen möglich ist. Diese genügen dann auch den Anforderungen als Abwägungsgrundlage für ein mögliches Bebauungsplanverfahren.

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

| Kriterium | Bewertung |
|----------------------|--|
| Lage |  |
| Standort | <p>Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.</p> |
| Planungsrecht | <p>Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.</p> |
| Planungen | <p>Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor:</p> <p>SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK)</p> <p>SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK)</p> <p>SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK)</p> <p>SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK)</p> <p>Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit</p> |
| Potenziale | <p>Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.</p> |
| Empfehlungen | <p>Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten.</p> <p>Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hieraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).</p> |

3.2 Walldürn: Edeka-Verlagerung in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“

| Kriterium | Bewertung |
|---------------|--|
| Impressionen |  |
| Standort | Standort im „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ im direkten Standortumfeld des „Gewerbe- und Sondergebiets Röte“. Hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen mit benachbarter Standortagglomeration „Röte“ vergleichbar. |
| Planungen | Verlagerung des derzeit am Standort Buchener Straße mit einer Verkaufsfläche von 1.020 m ² vorhandenen nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“. Dort wird die Realisierung eines Supermarktes mit integriertem Getränkemarkt mit 1.700 m ² VK angestrebt. |
| Planungsrecht | Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“, welcher im Bereich des Projektstandortes ein Gewerbegebiet (GE) ausweist. Dort ist in einem Teilbereich ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel (max. 1.200 m ² Geschossfläche bzw. 800 m ² Verkaufsfläche) und ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb im Kernsortiment Getränke (max. 1.200 m ² Geschossfläche bzw. 800 m ² Verkaufsfläche) zulässig. Die Beschränkungen wurden in einem raumordnerischen Vertrag u. a. mit der Stadt Buchen festgelegt. Gemäß eines Schreibens des Regierungspräsidiums Karlsruhe hat sich die Stadt Buchen bereit erklärt, einer Verkaufsflächenerhöhung für den Lebensmittelmarkt auf max. 900 m ² zuzustimmen. Demnach könnte die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes bei einer Trennung des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes in zwei selbstständige Betriebseinheiten am Standort realisiert werden. Für eine zusammenhängende Bebauung besteht derzeit jedoch kein Baurecht. |
| Potenziale | <p>Das Vorhaben ist als Maßnahme zur Modernisierung und Anpassung der Verkaufsfläche an eine betriebswirtschaftlich zeitgemäße Dimensionierung einzustufen. Ohne eine Verlagerung des Edeka-Marktes ist davon auszugehen, dass der Standort an der Buchener Straße aufgrund der geänderten Verkehrsführung kurz- bis mittelfristig geschlossen wird. Die Flächenpotenziale sind durch die bereits vorhandenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Spangel“ bereits vorhanden. Somit wurde eine mögliche Verlagerung von Edeka an den Standort „Spangel“ bereits planungsrechtlich vorbereitet. Zudem sind auch im Standortumfeld im „Gewerbe und Sondergebiet Röte“ mehrere großflächige Lebensmittelmärkte in unterschiedlichen Genehmigungssituationen vorhanden, welche perspektivisch in Sondergebieten gefasst und die Verkaufsflächen beschränkt werden sollen.</p> <p>Mögliche aus der Verlagerung von Edeka resultierenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich voraussichtlich auf einem Niveau bewegen, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Dabei wäre nicht davon auszugehen, dass ein Supermarkt mit integriertem Getränkemarkt nennenswert andere Auswirkungen auslösen würde, als ein Lebensmittelmarkt und ein von diesem räumlich getrennter Getränkemarkt. Dies wäre im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nochmals im Detail zu untersuchen.</p> |

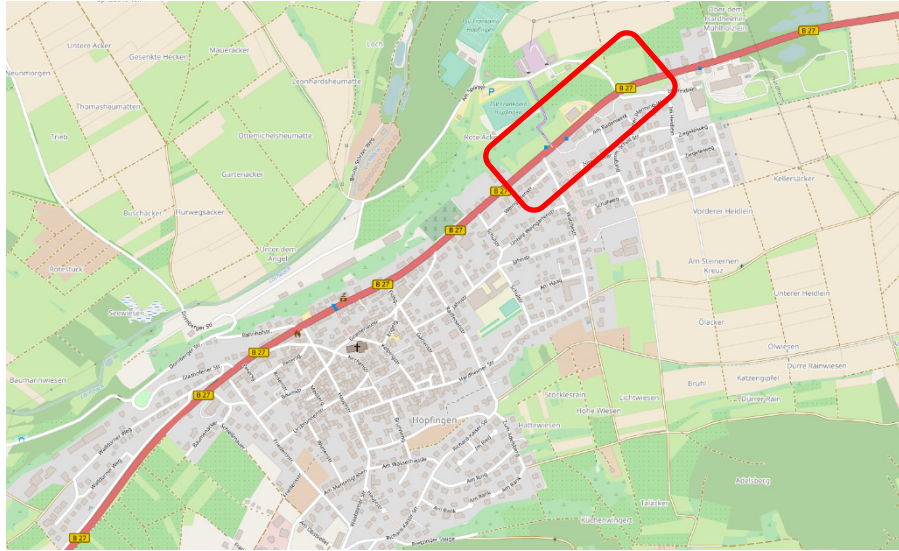
| Kriterium | Bewertung |
|---------------------|--|
| Empfehlungen | <p>Die Verlagerung und Modernisierung des Edeka-Marktes ist unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Standortlage der sonstigen Lebensmittelmärkte und deren Verkaufsflächendimensionierungen in Walldürn als sinnvoll zu bewerten. Die hierfür notwendigen Flächen sind planungsrechtlich (wenn auch in zwei Betriebseinheiten) bereits vorhanden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen folgende denkbare Szenarien weiter zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Am Bestandsstandort könnte Edeka nach § 34 BauGB modernisieren. Aufgrund der Verschlechterung der Standortlage durch die Veränderung der Verkehrsführung ist jedoch nicht zu erwarten, dass Edeka am Bestandsstandort investieren wird. Bei einer Beibehaltung der Status-quo Situation ist vielmehr kurz- bis mittelfristig von einem Marktaustritt des Edeka-Marktes am Bestandsstandort auszugehen. 2. Die Realisierung eines Edeka-Marktes am Standort Spangel in zwei Betriebseinheiten ist unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht als realistisch einzuordnen, wenngleich hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sind. 3. Eine Verlagerung von Edeka ist bei einer realistischen Bewertung der Situation voraussichtlich nur durch die Ausweisung eines Sondergebiets und der Realisierung des Marktes in einer Betriebseinheit umsetzbar. Hier müssten zunächst aufgrund des bestehenden raumordnerischen Vertrags Gespräche zwischen dem Regierungspräsidium, Regionalverband, der Stadt Buchen und der Stadt Walldürn geführt werden. 4. Sofern einer Umsetzung der Verlagerung von Edeka nähergetreten werden würde, wären zwei planungsrechtliche Umsetzungsmöglichkeiten vorhanden: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ oder Integration des Planstandortes Edeka in das derzeit in Aufstellung befindliche „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ in dem alle anderen Lebensmittelbetriebe jeweils in Sondergebieten untergebracht und die Verkaufsflächen begrenzt werden sollen. |

3.3 Hardheim: Neuaufstellung des Erfaparks im Ortskern (inkl. Standortumfeld)

| Kriterium | Bewertung |
|---------------------|---|
| Impressionen |  |
| Standort | <p>Der Erfapark befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns von Hardheim und war langjährig der Magnet des Ortskerns. So waren dort ein Edeka-Markt sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie gastronomischer Besatz prägend. Als Besonderheit ist hierbei die mehrgeschossige Bauweise mit Eigentumswohnungen in den Obergeschossen und Flächen für gastronomische Nutzungen / Diskothek im Untergeschoss prägend, welche eine Umstrukturierung des Gesamtobjektes schwierig machen. Nach der Insolvenz des Investors S+K und den darauffolgenden Rechtsstreitigkeiten besteht nun durch den Verkauf des Objekts an die Schoof Immobiliengruppe aus Frankfurt die Möglichkeit, den Standort inkl. der umliegenden Bereiche neu aufzustellen und wieder einen attraktiven Einzelhandelsstandort für den Ortskern von Hardheim zu schaffen.</p> |

| Kriterium | Bewertung |
|----------------------|---|
| Planungsrecht | Am Standort ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ohne Einschränkungen festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die insgesamt drei Geschosse des Objektes Erfapark. In den daran angrenzenden Bereich liegt eine Ausweisung als Mischgebiet vor. |
| Planungen | In einem ersten Schritt hat der Immobilieneigentümer des Erfaparks einen Mietvertrag mit dem Sonderpostenmarkt Fishbull für die ehemals durch Edeka bzw. Rewe genutzte Fläche abgeschlossen. Perspektivisch sollen am Standort Erfapark die anderen Erdgeschossnutzungen wieder bespielt werden. Aktuell wird hier die Ansiedlung eines Eiscafé diskutiert. Zum anderen soll im Bereich der Würzburger Straße ein größerer Lebensmittelmarkt auf den aktuell leerstehenden Flächen des ehemaligen Norma-Verkaufsgebäudes sowie der daran angrenzenden Gebäude realisiert werden. Hier ist noch offen, ob es sich bei dem Lebensmittelmarkt um die Verlagerung eines bestehenden Anbieters oder um eine Neuansiedlung handeln wird. |
| Potenziale | Da sich der Standort Erfapark in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns von Hardheim befindet und seit langem den Einkaufsschwerpunkt innerhalb des Ortskerns darstellt, sind die Bestrebungen für eine Attraktivierung des Standortes und eine vollständige Umstrukturierung bzw. Neuordnung des Gesamtareals aus gutachterlicher Sicht zu begrüßen. So könnte durch die Neuaufrichtung des Standortes Erfapark und der daran angrenzenden Bereiche wieder ein zukunftsfähiger Magnet für den Ortskern geschaffen werden, von welchem auch die anderen in diesem Standortbereich gelegenen Betriebe profitieren könnten. Eine optimale Lösung wäre ein vollständiger Abriss des Erfaparks und eine Neukonzeption des Gesamtareals. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird sich dies allerdings schwierig gestalten. Potenziell ist im Lebensmittelbereich zwar bereits ein leicht überdurchschnittlicher Besatz vorhanden. Planerisch ist die Realisierung eines Lebensmittelangebots im Ortskern als Frequenzbringer jedoch zu begrüßen. So würde durch die Neuordnung des Areals entlang der Würzburger Straße der Eingangsbereich des Ortskerns städtebaulich aufgewertet und zudem innerhalb des Ortskerns wieder ein zeitgemäßes Angebot im Lebensmittelbereich geschaffen. Bei einer Verlagerung eines bereits vorhandenen Lebensmittelanbieters einer Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden darüber hinaus ebenfalls Verkaufsflächen in den Ortskern zurückgeholt, was unter Frequenzgesichtspunkten ebenfalls positiv zu bewerten ist. Aber auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern ist bei der Schaffung eines entsprechend attraktiven Angebotes positiv zu sehen. Ggf. könnte in diesem Zusammenhang im Erfapark bzw. bei einer Neuordnung des Gesamtareals ebenfalls ein Drogeriemarkt realisiert werden. |
| Empfehlungen | Sowohl die Umstrukturierung des Erfaparks als auch die ergänzende Realisierung eines Lebensmittelmarkt-Standortes im Standortumfeld ist aus gutachterlicher Sicht zur Stärkung des Ortskerns von Hardheim zu empfehlen. Planungsrechtlich könnten die auf insgesamt drei Geschossen am Standort Erfapark vorhandenen Möglichkeiten zur Realisierung von Einzelhandelsflächen an den neuen Lebensmittelmarkt-Standort an der Würzburger Straße im Standortumfeld des Erfaparks übertragen werden. Perspektivisch ist im Erfapark selbst ausschließlich eine Bespielung der Erdgeschossflächen mit Einzelhandel als realistisch zu bewerten, so dass in der Summe durch die Übertragung dieser Flächen auf den Standort an der Würzburger Straße keine zusätzlichen Verkaufsflächen in Hardheim in planungsrechtlicher Hinsicht geschaffen werden würden. Abschließend ist festzuhalten, dass der Standort bereits langjährig in der Diskussion steht. Sollte eine Revitalisierung bei einem erneuten Anlauf nicht gelingen, ist ggf. nochmals in eine Diskussion über andere (Nach-)Nutzungen außerhalb des Einzelhandels einzusteigen. Eine Magnet- bzw. Frequenzbringerfunktion im Einzelhandel müsste dann ggf. ein anderer Standort im Ortskern übernehmen. |

3.4 Höpfingen: Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes an der B 27

| Kriterium | Bewertung |
|---------------------|---|
| Lage |  |
| Standort | <p>Zur Sicherstellung von eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Höpfingen ist seit langem die Realisierung eines größeren Lebensmittelmarktes Wunsch der Bürger. Als mögliche Standorte kommen dabei mehrere Areale entlang der B 27 und hier v.a. im östlichen Bereich in Betracht. Diese Standorte eignen sich grundsätzlich für eine Realisierung eines Nahversorgungsstandortes.</p> |
| Planungen | <p>Derzeit sind keine konkreten Planungsabsichten bekannt. Im Jahr 2012 scheiterte die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters. Auch perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation in Walldürn und Hardheim sowie der guten Erreichbarkeit der beiden Standorte nur von geringen Realisierungschancen zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in Höpfingen auszugehen. Zur Dokumentierung der Planungsabsichten wird ein möglicher Nahversorgungsstandort in Höpfingen in das Einzelhandelskonzept aufgenommen.</p> |
| Potenziale | <p>Mit einer Einwohnerzahl von knapp 3.000 sowie der starken Verkehrsfrequenz entlang der B 27 bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Realisierung eines kleineren Lebensmittelmarktes an einem Standort an der B 27. Allerdings werden die Potenziale durch die Wettbewerbssituation in Hardheim und Walldürn eng begrenzt, was sich auch mit der Absage des Anbieters Netto an den Standort Höpfingen zeigt. Dieser hat zwischenzeitlich einen Standort in Walldürn eröffnet. Grundsätzlich werden jedoch Potenziale für einen Lebensmittelmarkt in verkehrsexponierter Standortlage gesehen. Hingegen werden einer Alternativlösung zur Umsetzung eines Kleinflächenkonzeptes mit bürgerlichem Engagement oder als genossenschaftlicher Ansatz nur geringe Realisierungsmöglichkeiten eingeräumt, da hier die Wettbewerbssituation im Umland zu stark ist.</p> |
| Empfehlungen | <p>Sollte aus politischer Sicht eine Realisierung eines Nahversorgungsstandortes in Höpfingen weiterverfolgt werden, wäre die Erstellung eines Standortexposés, welches die wesentlichen Grundlagendaten des Standortes mit Bezug zu einem Lebensmittelmarkt darstellt, eine richtige Möglichkeit, um mögliche Interessenten für einen Lebensmittelmarkt-Standort zu informieren und gezielt anzusprechen. So kann geklärt werden, ob ein entsprechendes Betreiberinteresse an einer Belegung eines Lebensmittelmarkt-Standortes in Höpfingen besteht. Sollte man alternativen Nahversorgungslösungen nähertreten, wären weitergehende Detailuntersuchungen und insbesondere eine enge Einbindung der Bevölkerung vonnöten um eine fundierte Entscheidung für oder gegen die Realisierung eines alternativen Angebots zu treffen.</p> |

V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der GVV Hardheim-Walldürn ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als aktualisierte Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Überprüfung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung können festgehalten werden:

/// Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

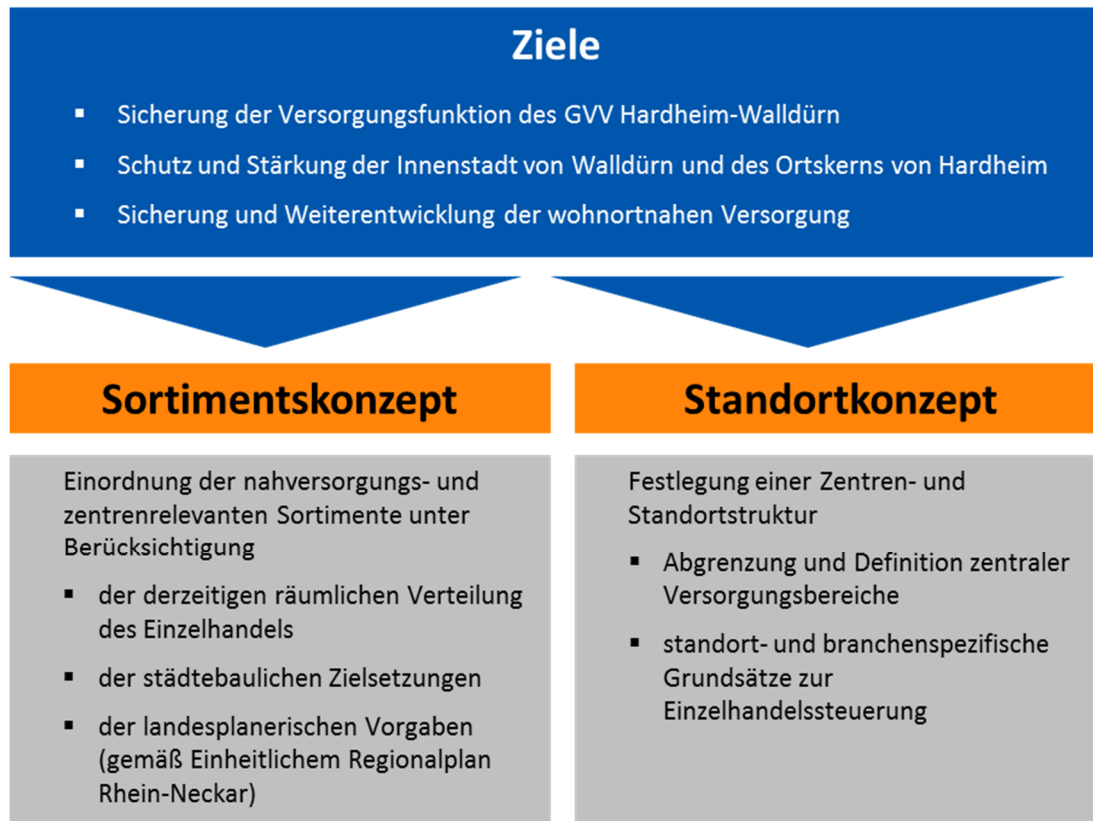
/// Schutz und Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns von Hardheim

- Stärkung zentraler Lagen durch Erhalt und Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Reaktivierung des Erfaparks als zentraler Einkaufs- und Nahversorgungsstandort des Ortskerns von Hardheim
- Erhalt der Multifunktionalität der Stadt- bzw. der Ortskerne durch Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und kulturelle / touristische Angebote

/// Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

- Erhalt und Ausbau eigenständiger Nahversorgungsstrukturen in allen Mitgliedsgemeinden des GVV Hardheim-Walldürn
- Modernisierung bestehender Lebensmittelmärkte an den bestehenden Standorten bzw. ggf. durch Verlagerungen
- Realisierung eines Lebensmittelmarktes und ggf. eines Drogeriemarktes im Ortskern von Hardheim

Abbildung 12: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2017

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 12):

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Überprüfung des Sortimentskonzeptes

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentli-

chen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Dabei wird die im Einzelhandelskonzept der CIMA im Jahr 2011 erstellte Liste (vgl. S. 57) überprüft und ggf. modifiziert.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- /// Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- /// Flächenbedarf
- /// Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- /// Synergieeffekte zu anderen, typischerweise im Ortskern vorhandenen Sortimenten (Kopplungseffekte)
- /// städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz
- /// räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Gemeindegebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant** einzustufen, wenn sie

- /// Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen
- /// für einen einfachen Transport geeignet sind (ohne Pkw; sog. Taschenkäufer)
- /// geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- /// Bestandteil des vorhandenen innerörtlichen Branchenmix sind
- /// Synergien zu anderen Sortimenten im Ortszentrum aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach Warengruppen zuzuordnen:

- /// die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- /// die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- /// bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht-zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerörtliche Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz

| Kriterium | Prüfmaßstäbe |
|---|---|
| Warenbeschaffenheit / Transport | Sperrigkeit, Abtransport |
| Flächenbedarf | Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf |
| Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte | Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache |
| Magnetfunktion | Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden |
| Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten | Kopplungseffekte zwischen Sortimenten |
| Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz | städtebauliche Zielsetzungen, räumliche Verkaufsflächenverteilung |

GMA-Darstellung 2017

2.3 Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn

Folgende Sortimentsliste gilt bislang im GVV Hardheim-Walldürn:

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Antiquitäten & Kunst Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys) Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen) Bücher Computer/Zubehör, Telekommunikation Elektroartikel (inkl. Klein Elektrowaren)/Leuchten Foto/ Optik Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften Lederwaren Musikinstrumente & Musikalien Sanitätswaren Schuhe Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel) Schnittblumen Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) Tapeten (lebende) Tiere Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Uhren und Schmuck Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung | <ul style="list-style-type: none"> Babybedarf (Kinderwagen etc., <u>keine</u> Bekleidung) Baustoffe/Baumarktartikel Farben/Lacke Fahrräder & Zubehör Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) Großelektrogeräte (weiße Ware) KFZ-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen) Sanitärreinigung Sportgeräte & Campingartikel (großteilig) Tiernahrung, Zooartikel Werkzeuge/Eisenwaren |
| davon nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| <ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken) | |

Quelle: CIMA GmbH 2011; auf Basis der Vorgaben des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar; Anpassungen entsprechend der Situation in den kooperierenden Unterebenen Walldürn und Hardheim

Quelle: CIMA, 2011, S. 57

Nach einer Überprüfung der Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz lässt sich festhalten, dass eine Modifizierung der Sortimentsliste nicht erforderlich ist. Die Sortimentsliste kann weiterhin unverändert in der Bauleitplanung verwendet werden.

Bei der Interpretation ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächen-

schwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn zukünftig gesteuert werden kann.

3. Überprüfung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzeptes eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen im GVV Hardheim-Walldürn

in eine Zentren- und Standortstruktur. Dazu werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt. Nachfolgende fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ soll zur besseren Verständlichkeit der Einordnung dienen.

3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:³⁵

§ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

§ 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW³⁶ verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht³⁷ (BVerwG) bestätigt wurden.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung

³⁵ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

³⁶ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

³⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 - 4 C 2/08.

orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

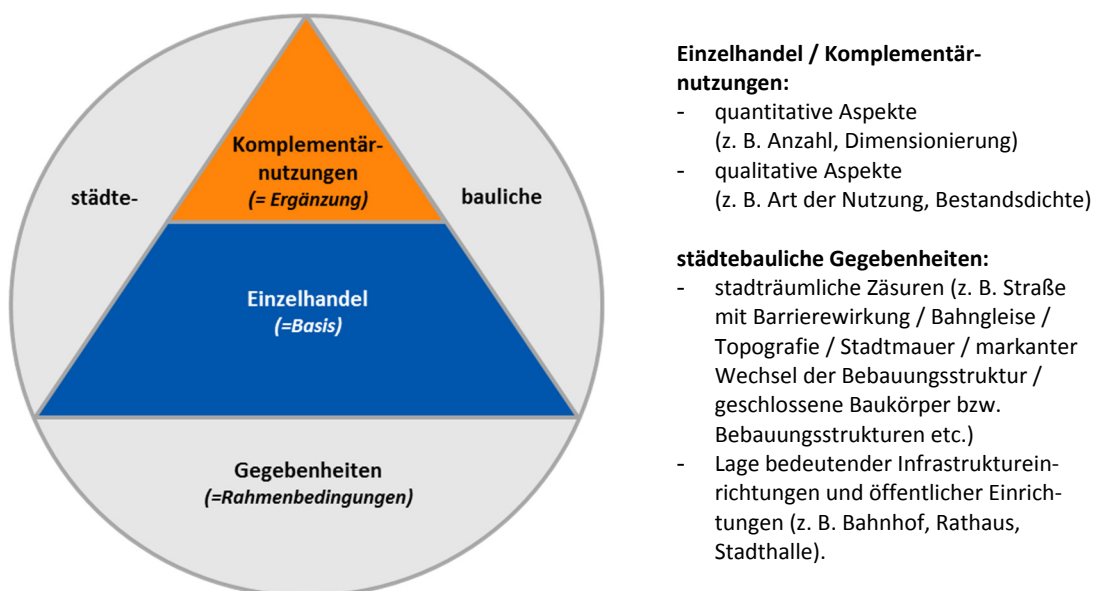
Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.³⁸

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁹ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁴⁰

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



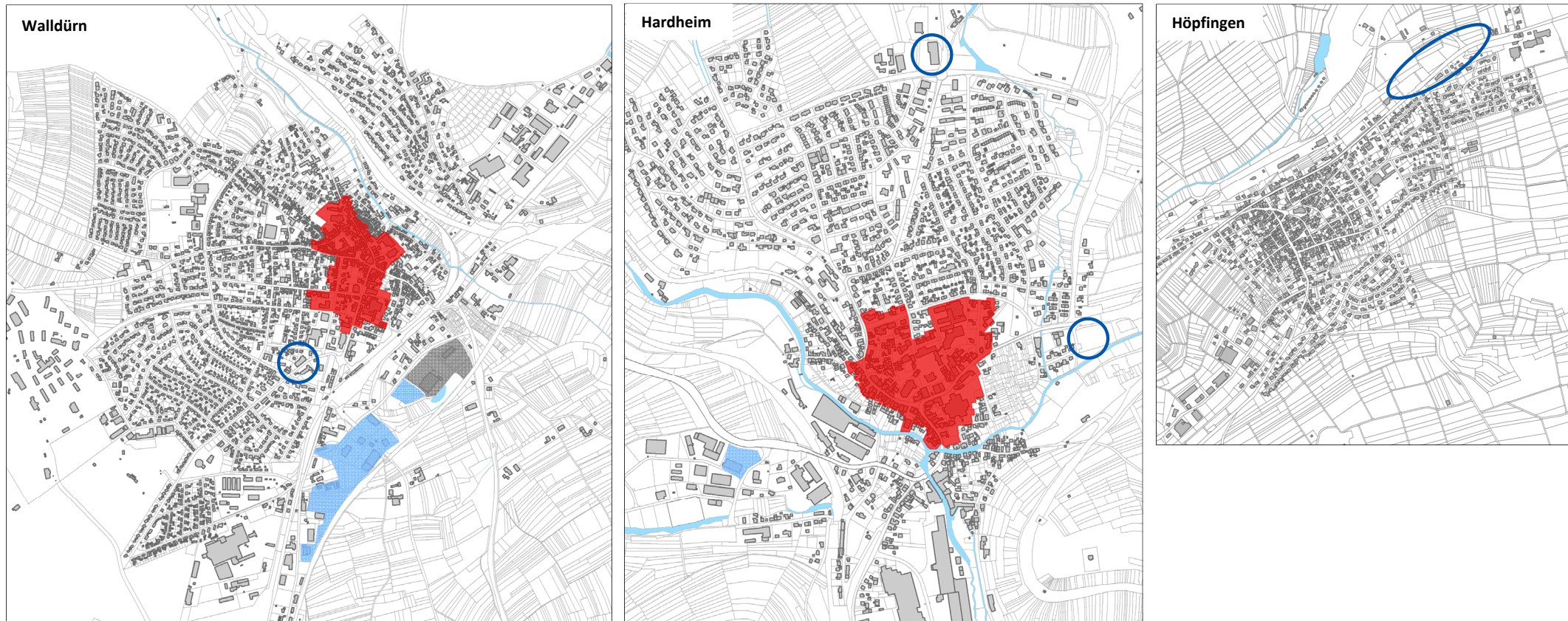
GMA-Darstellung 2017

³⁸ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

³⁹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁴⁰ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungsstandorte
- Bestandsstandorte
- Ergänzungsstandorte

Kartengrundlage: GVV Hardheim-Walldürn,
GMA-Bearbeitung 2017

3.2 Überprüfung des Standortkonzepts

Folgendes Standortkonzept ist für den GVV Hardheim-Walldürn aus der Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes unter Berücksichtigung der in der Diskussion stehenden Planungen abzuleiten:

Abbildung 14: Standortkonzept GVV Hardheim-Walldürn

| Zentraler Versorgungsbereich | Nahversorgungsstandorte | Bestandsstandorte | Ergänzungsstandort |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Innenstadt Walldürn – Ortskern Hardheim | <ul style="list-style-type: none"> – Rewe Hardheim – Norma Hardheim – Potenzialstandort Höpfingen – Norma Walldürn | <ul style="list-style-type: none"> – Standort „Röte“ Walldürn – Standort „Spangel“ (Teilbereich Lebensmittelmarkt) Walldürn – Standort Aldi Hardheim | <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbe- und Sondergebiet Spangel Walldürn |
| Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO | solitär oder im Standortverbund gelegene wohnortnahe Lebensmittelmärkte mit wichtiger Nahversorgungsfunktion | überwiegend autokundenorientierter Standort des groß- und kleinflächigen Einzelhandels mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit erheblicher bestehender Versorgungsfunktion | autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels |

GMA-Darstellung 2017

3.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind die Innenstadt von Walldürn und der Ortskern von Hardheim auszuweisen. In Höpfingen wird aufgrund des fehlenden Zentrenansatzes kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In der Innenstadt von Walldürn und im Ortskern von Hardheim befinden sich jeweils zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und ein Schwerpunkt des Handelsbesatzes. Ergänzt wird das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen durch ein vielfältiges Angebot an Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen etc.). Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gemäß BauGB. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.⁴¹

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim erfolgte auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Einfluss auf die Abgrenzung nehmen Kriterien wie stadträumliche sowie topographische Zäsuren mit Barrierewirkung oder Unterbrechungen der Durchgängigkeit der Erdgeschossnutzungen.

⁴¹ Die als zentrale Versorgungsbereiche definierten Bereiche in Walldürn und Hardheim liegen innerhalb des regionalplanerisch definierten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und formen damit die Festlegung der Regionalplanung weiter aus. Bislang waren im GVV Hardheim-Walldürn keine zentralen Versorgungsbereiche i.S. den BauGB ausgewiesen.

Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und berücksichtigt ebenfalls mögliche städtebauliche Entwicklungsflächen. Sie ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist in den Karten 6 und 7 dargestellt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „**Ortskern Hardheim**“ ist hierbei wie folgt zu begründen:

- Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“ wird im Wesentlichen begrenzt durch die Walldürner Straße ab Höhe der Abzweigung der Riedstraße in Richtung Süden, in Richtung Westen entlang der Wertheimer Straße bis auf Höhe der Abzweigung der Bürgermeister-Henn-Straße in Richtung Norden und in Richtung Osten durch den Verlauf der Kolpingstraße in Richtung Süden. Den Kern des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Würzburger Straße mit dem zentral gelegenen Erfapark, den daran angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche). Dieser Umgriff umfasst dabei den Ortskern von Hardheim, welcher durch verschiedene Nutzungsstrukturen geprägt ist.
- Während sich entlang der Walldürner-, Würzburger- und Wertheimer Straße ein Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes befindet, ist der nördliche Teil des Ortskerns insbesondere durch Komplementärnutzungen geprägt. So ist im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs das Walter-Hohmann-Schulzentrum mit Sporthalle angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich rund um den Schlossplatz das kulturelle Zentrum von Hardheim mit der Erftalhalle, Museum, Musikschule, Rathaus, Kindergarten, Kirchen und Feuerwehr. Darüber hinaus ist im Bereich der Bürgermeister-Henn-Straße im Kreuzungsbereich mit der Wertheimer Straße ein weiterer kleinerer Versorgungsstandort mit Apotheke, Post, Frisör, Kindergarten und Sparkasse vorhanden.
- Den Mittelpunkt des Ortskerns von Hardheim bildet seit Jahren der Erfapark. Nach dem Weggang des langjährig am Standort angesiedelten Edeka-Marktes in den frühen 2000er Jahren hat der Standort zwischenzeitlich seine Rolle als Magnet des Ortskerns verloren. Dort sind nur noch zwei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Großteil der Flächen im Einkaufszentrum steht leer. Auch der angrenzende Bereich entlang der Würzburger Straße mit dem ehemaligen Norma-Lebensmitteldiscounter, einem Bistro sowie der Parkplatzbereich sind aktuell nicht genutzt. Der Besitzer des Erfaparks plant eine sukzessive Aufwertung des Gesamtareals. Als ersten Schritt hat der Besitzer einen Sonderpostenmarkt (Fishbull) für die leerstehende Fläche im ehemaligen Lebensmittelmarkt gewonnen. Darüber hinaus ist geplant, das Areal östlich des Erfaparks neu zu

ordnen und auf diesem Gelände einen größeren Lebensmittelmarkt als neuen Magneten des Ortskerns anzusiedeln. Perspektivisch ist darüber hinaus eine vollständige Umstrukturierung und Neubebauung des Erfaparks-Geländes in der Diskussion, so dass langfristig innerhalb des Ortskerns in zentraler Lage Entwicklungsflächen zur Attraktivierung des Ortskerns zur Verfügung stehen.

- Das Angebot im Einzelhandel wird darüber hinaus ergänzt durch weitere Fachgeschäfte (z. B. Raumausstattung Beuchert, Ballweg Haushaltswaren, Elektro Birnbreier, Juwelier Schell etc.). Jedoch sind insbesondere im Verlauf der Wertheimer Straße zahlreiche Leerstände festzuhalten, welche sich negativ auf die Attraktivität des Ortskerns auswirken. Insbesondere das Fehlen eines attraktiven Magnetbetriebes und Frequenzbringer für den Ortskern von Hardheim in Verbindung wirkt sich städtebaulich negativ aus.
- Zudem ist darüber hinaus auf die schwierige Ausgangslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinzuweisen. So ist der gesamte Standortbereich stark durch den Durchgangsverkehr entlang der B 27 und L 508 / L 521 geprägt, so dass in diesem Bereich nur eingeschränkt eine Einkaufsatmosphäre entstehen kann. Aktuell strebt die Gemeinde Hardheim die Aufnahme einer Ortsumgehung in den Bundesverkehrswegeplan an, welche die Verkehrssituation im Bereich des Ortskerns deutlich entlasten und Spielräume für eine auch städtebauliche Attraktivierung geben könnte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich in Hardheim mit seinen zahlreichen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betrieben grundsätzlich noch als funktionierender Ortskern zu bewerten ist, welchem allerdings ein Magnetbetrieb und Frequenzbringer fehlt und welcher durch die hohe Verkehrsbelastung beeinflusst wird. Durch die nun gegebenen Möglichkeiten zur Neuaufstellung des Standortes Erfapark und zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im direkten Standortumfeld des Erfaparks wird sich die Ausgangslage am Standort deutlich verbessern.

Zusammenfassend ist folgender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Hardheim“ vorhanden:

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“

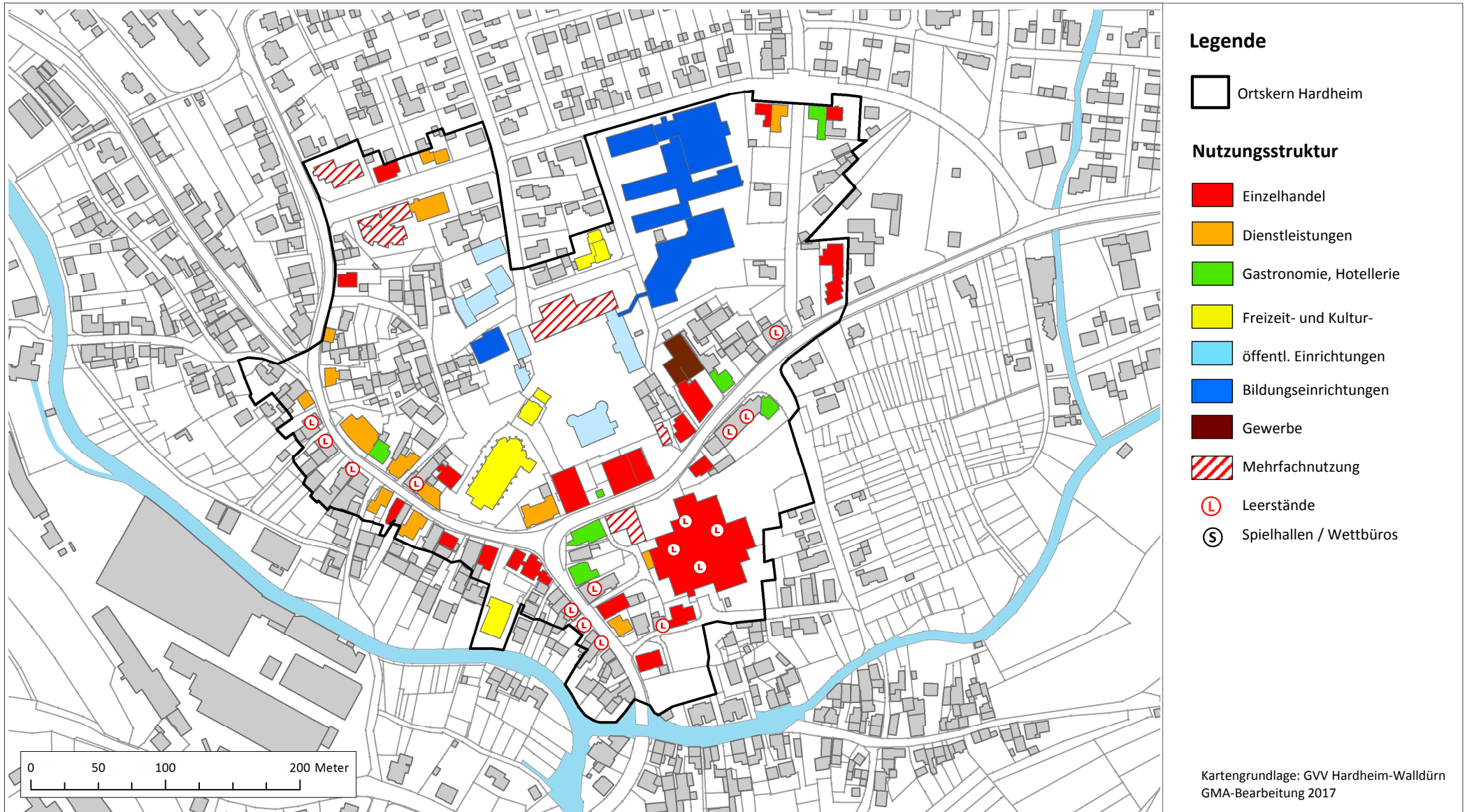
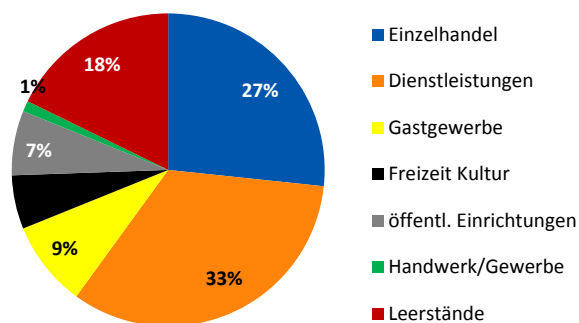
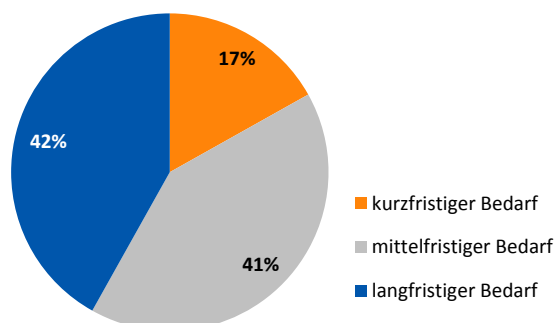


Tabelle 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“

| | Anzahl Betriebe | VK in m ² | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 4 | 120 | 1,4 |
| Gesundheit, Körperpflege | * | * | * |
| Blumen, zool. Bedarf | * | * | * |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 7 | 270 | 2,1 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 2 | 110 | 0,4 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 5 | 550 | 1,4 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 7 | 660 | 1,8 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 3 | 160 | 0,8 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 3 | 330 | 1,0 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | * | * | * |
| Optik / Uhren, Schmuck | * | * | * |
| Sonstige Sortimente | k.A. | k.A. | k.A. |
| langfristiger Bedarf insg. | 10 | 670 | 2,8 |
| Nichtlebensmittel insg. | 20 | 1.480 | 5,3 |
| Einzelhandel insg. | 24 | 1.600 | 6,7 |

GMA-Berechnungen 2017

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² keine
- 800 bis unter 1.500 m² Keine, perspektivisch Fishbull und Lebensmittelmarkt
- 400 bis unter 800 m² keine
- 200 bis unter 400 m² NKD, Raumausstattung Beuchert
- 100 bis unter 200 m² Schuh Berberich

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „**Innenstadt Walldürn**“ ist wie folgt zu begründen:

- Der zentrale Versorgungsbereich von Walldürn wird im Wesentlichen begrenzt durch den Verlauf der Hauptstraße im Bereich der kleinteiligen historischen Altstadt in Richtung Norden sowie durch den Bereich rund um die Basilika in Richtung Nordwesten. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich als westliche Abgrenzung die Einmündung der Klosterstraße in die Obere Vorstadtstraße und folgt dem Verlauf der Oberen Vorstadtstraße bis in die Einmündung der Keimstraße in Richtung Süden. Den südlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet ein Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße bis auf Höhe der Grundschule und Sporthalle Keimstraße. Darüber hinaus sind große Teilbereiche der Adolf-Kolping-Straße inkl. der gewerblichen Brachfläche der ehemaligen Fa. Bolsius / Kieser-Kerzen bis auf Höhe der Unteren Vorstadtstraße dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Den nordöstlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Areal rund um den Bettendorfring mit Parkhaus und überwiegend leerstehendem Wohn- und Geschäftshaus im Bereich zwischen Bettendorfring und Seestraße.
- Das Einzelhandelsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Walldürn“ ist dabei überwiegend kleinflächig strukturiert und wird vorwiegend durch inhabergeführte Fachgeschäfte dargestellt. Größere Ladeneinheiten sind nahezu keine vorhanden. Als größere zumindest in langfristiger Perspektive denkbare Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere das ehemalige, derzeit leerstehende Bolsius/ Kieser-Areal im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Bereich rund um den Bettendorfring vorhanden. Aufgrund der schwierigen Situation vor Ort sind diese vorhandenen Potenzialflächen jedoch nur in langfristiger Perspektive als Flächen der Innenentwicklung denkbar. Neben der Einzelhandelsfunktion wird die Situation im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“ ebenfalls durch zahlreiche Komplementärnutzungen, welche den Einzelhandelsbesatz ergänzen, geprägt. Dort sind darüber hinaus mit dem Rathaus im Schloss, den Kreditinstituten Volksbank und Sparkasse sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot multifunktionale Standortstrukturen prägend.

Der Einzelhandelsbesatz ist dabei wie folgt zu charakterisieren:

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist insbesondere auf die Angebotssituation im Lebensmittelhandwerk (2 x Bäckerei Leiblein, Bäckerei Müssig, Metzgerei Kaufmann) sowie auf den als Nachnutzung der Schlecker-Immobilie in der Adolf-Kolping-Straße eröffneten russischen Lebensmittelmarkt (Rehberg-Markt) hinzuweisen. Außerdem findet regelmäßig ein Wochenmarkt auf dem Schlossplatz statt. Des Weiteren sind zwei Apo-

theiken (Marien-Apotheke, Central-Apotheke) und ein Sanitätshaus im Traboldsgässchen vorhanden. Im Bereich Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf ist mit Connys Haushaltswaren ebenfalls ein Angebot vorzufinden.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist im Bereich Bücher / Schreib- / Spielwaren insbesondere auf den Bücherladen am Alten Rathaus hinzuweisen. Daneben sind mehrere Schreibwarengeschäfte im Stadtkern vorhanden. Ein Angebot im Bereich Spielwaren ist derzeit nicht mehr vorhanden. Der tradierte Anbieter Spielwaren Trunk hat sein Geschäft vor wenigen Jahren geschlossen. Im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport ist insbesondere auf den Anbieter Mode Gehrig in der Adolf-Kolping-Straße, den Bekleidungsfachmarkt NKD, Uschis Modeeck sowie auf den Anbieter Schuh Müller in der Hauptstraße hinzuweisen. Ein Angebot im Sportbereich ist derzeit im Ortskern nicht vorhanden.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind im Sortimentsbereich Elektrowaren ebenfalls Anbieter vorzufinden (u. a. Elektro Englert). Im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel ist insbesondere auf den Anbieter Walter Raumausstattung in der Adolf-Kolping-Straße sowie auf das Bettwarenfachgeschäft Betten Stahl hinzuweisen. Daneben bestehen mehrere Geschenkartikelläden sowie aufgrund der Prägung der Stadt als Wallfahrtsort Souvenirläden mit religiöser Ausrichtung. Sonstiger Einzelhandel ist insbesondere im Bereich Optik / Uhren / Schmuck (Schell, Müller-Thiry) vorhanden.
- Auffallend hoch ist im Stadtkern von Walldürn die Anzahl der **leerstehenden Ladeneinheiten**. Als Schwerpunktbereiche sind hierbei der Bereich Bettendorfring (großmaßstäbliche Bebauung mit einem ehemaligen Lebensmittelmarkt, weiteren größeren Ladeneinheiten sowie darüber liegenden, ergänzenden Wohnnutzungen) in der Klosterstraße und in der Hauptstraße (historischer Stadtkern) zu identifizieren. Insofern ist für einige Teile des Stadtkerns von einer im Stadtbild deutlich auffallenden Prägung durch Leerstände zu sprechen. Diese beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild des Stadtkerns in negativer Hinsicht.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich für den Einzelhandelsbesatz im Stadtkern von Walldürn festhalten, dass nahezu sämtliche Sortimentsbereiche durch überwiegend kleinflächig strukturierte Spezialanbieter und Fachgeschäfte abgedeckt sind. Es fehlen im Stadtkern allerdings größere frequenzbringende Magnetbetriebe. Neben dem Einzelhandel als strukturprägendem Element im Stadtkern von Walldürn ist des Weiteren auf eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, Ärzten, Kreditinstituten, kirchlichen und städtischen Einrichtungen, Schulen (Grundschule, Wirtschaftsgymnasium) sowie gastronomischen Betrieben hinzuweisen. Des Weiteren ist im historischen Stadtkern ein Kino vorhanden. Insgesamt ist somit im Stadtkern von Walldürn ein Nutzungsmix aus unterschiedlichen, das Stadtbild prägenden Nutzungen vorhanden.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“

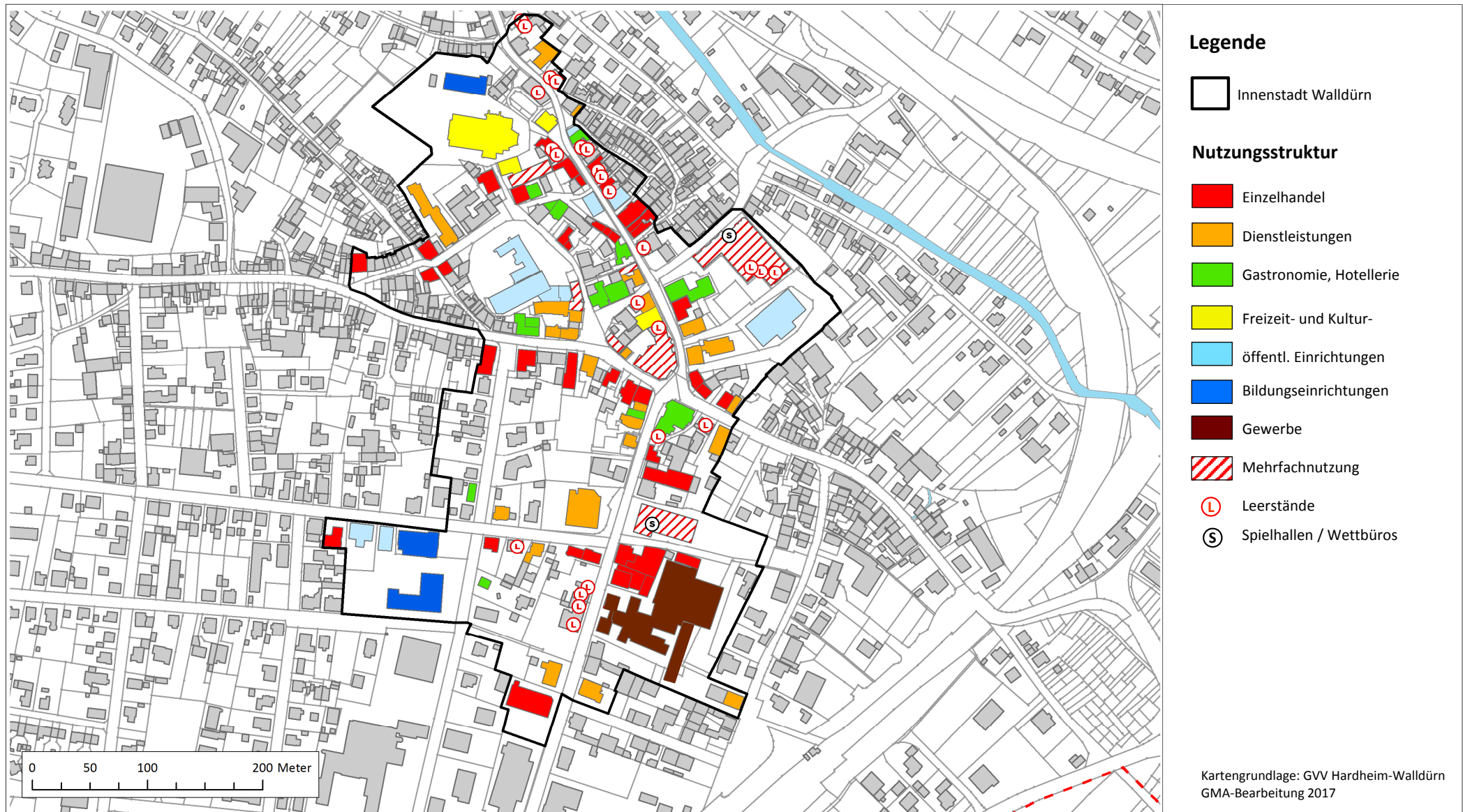
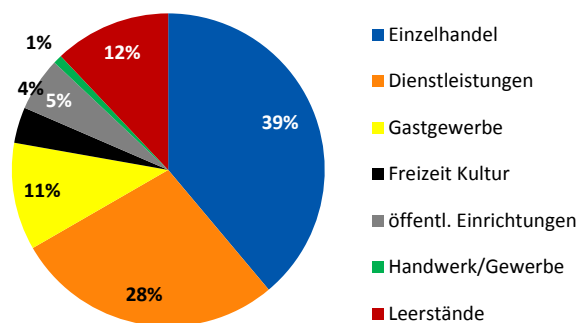
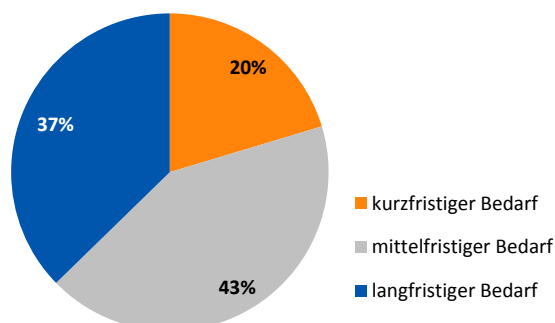


Tabelle 14: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“

| | Anzahl Betriebe | VK in m ² | Umsatz in Mio. € |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 7 | 550 | 2,0 |
| Gesundheit, Körperpflege | 4 | 230 | 1,1 |
| Blumen, zool. Bedarf | 0 | 60 | 0,1 |
| kurzfristiger Bedarf insg. | 11 | 840 | 3,1 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 3 | 160 | 0,7 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 13 | 1.590 | 3,7 |
| mittelfristiger Bedarf insg. | 16 | 1.750 | 4,4 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 3 | 530 | 0,6 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 5 | 490 | 1,3 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 2 | 190 | 0,4 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 2 | 130 | 1,0 |
| Sonstige Sortimente | 3 | 200 | 0,4 |
| langfristiger Bedarf insg. | 15 | 1.540 | 3,6 |
| Nichtlebensmittel insg. | 35 | 3.580 | 9,2 |
| Einzelhandel insg. | 42 | 4.130 | 11,2 |

GMA-Berechnungen 2017

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² keine
- 800 bis unter 1.500 m² keine
- 400 bis unter 800 m² Connys Haushaltswaren, NKD
- 200 bis unter 400 m² Gerig Mode, Rehberg Markt
- 100 bis unter 200 m² Getränke Löhr, Walther Raumidee, Bolsius Kerzen Werksverkauf, Big Deal Mode und Wallfahrtsbedarf

In **städtebaulicher Hinsicht** ist trotz attraktiver historischer Altstadt mit Fachwerksgebäuden und einer attraktiven Gebäudesubstanz im Bereich der Wallfahrtsbasilika und des Schlosses unter Handelsgesichtspunkten von einer relativ schwierigen Ausgangslage auszugehen. Durch fehlende Magnetbetriebe, die in Teilbereichen erhöhte Leerstandsquote (v.a. in Teilbereichen der kleinteilig strukturierten Altstadt) und die Konkurrenzsituation mit anderen autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten ist für die überwiegend inhabergeführten Fachgeschäfte im Stadtkern von Walldürn derzeit eine nicht einfache Situation festzuhalten. Die im Stadtkern vorhandenen Betriebe punkten jedoch v. a. hinsichtlich ihrer Beratungskompetenz und ihres Marktauftritts, so dass diese trotz teilweise fehlender Grundfrequenz im Stadtkern zum Großteil als wettbewerbsfähig eingestuft werden können.

3.2.2 Nahversorgungsstandorte

Im GVV Hardheim-Walldürn werden insgesamt **vier Nahversorgungsstandorte** mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung ausgewiesen. In Hardheim sind die bestehenden Standorte von Rewe und Norma als Nahversorgungsstandorte zu sichern und ggf. zu modernisieren. Gleiches gilt für die Standorte von Norma und Edeka in Walldürn. Sowohl im Fall von Norma als auch im Fall von Edeka ist aktuell nicht gesichert, inwieweit der bestehende Standort langfristig weiterbetrieben wird. Edeka strebt seit längerem eine Verlagerung an den Standort Spangel an (vgl. Kapitel IV., 3.) Auch bei Norma könnte eine Verlagerung eine mögliche zukünftige Handlungsoption darstellen. Sollte eine Weiterentwicklung an den beiden Bestandsstandorten in Walldürn nicht möglich sein, wäre eine Verlagerung und damit einhergehende Modernisierung der Standorte aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewerten. In Höpfingen ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden. Seit mehreren Jahren bestehen Überlegungen, einen größeren Lebensmittelmarkt an der B 27 anzusiedeln. Vor diesem Hintergrund wird zur Dokumentierung der möglichen Planungsabsichten ein Potenzialstandort zur Sicherung der Nahversorgung in Höpfingen ausgewiesen.

3.2.3 Bestandsstandorte

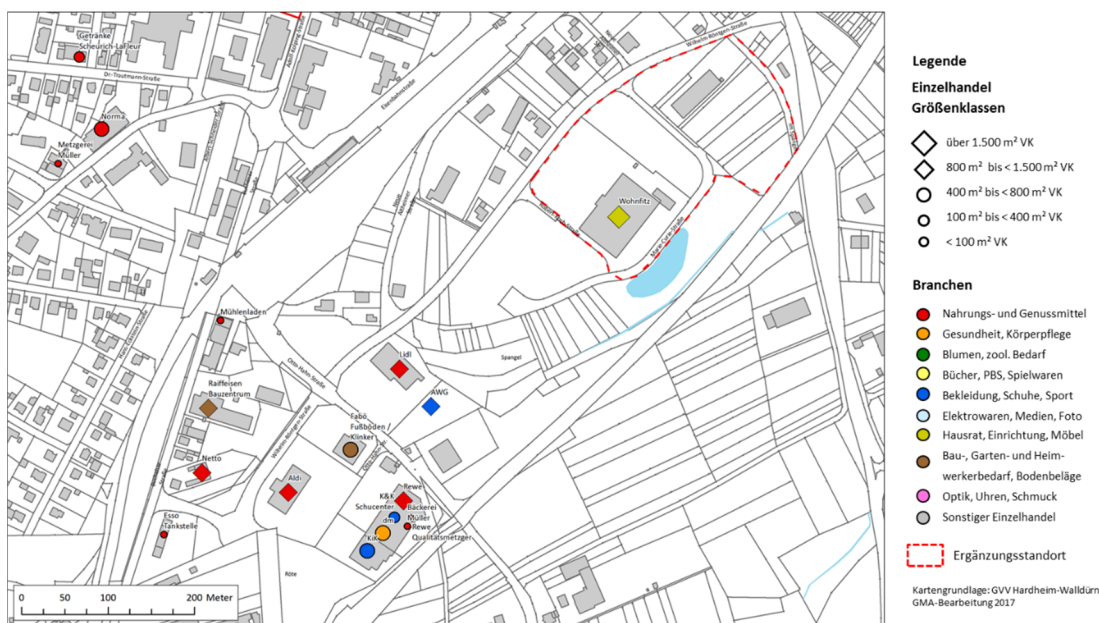
Als **Bestandsstandorte** mit überwiegender Autokundenorientierung und einem Fokus auf klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden die Standorte „Röte“ in Walldürn mit den bestehenden Lebensmittelanbietern Rewe, Lidl, Aldi und Netto und den ergänzenden Fachmärkten am Standort (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter) sowie der benachbarte Standort „Spangel“ und hier insbesondere der Teilbereich für den Lebensmittelmarkt bewertet. Für diese beiden Standortlagen bestehen bereits umfangreiche Festlegungen im Rahmen der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, welche eine Bestandssicherung mit damit einhergehender geringfügiger Modernisierung zum Ziel haben. Hierbei wird im Detail auf die Ausführungen in Kapitel IV.,

3. verwiesen. Darüber hinaus weist auch der Aldi Standort in Hardheim trotz seiner Gewerbegebietslage eine wichtige Versorgungsbedeutung auf. Hier wird aktuell eine Verlagerung in den Ortskern diskutiert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Ortskern sollten sich mögliche Entwicklungen auf diesen Bereich konzentrieren. Sollten die Bemühungen zur Verlagerung von Aldi scheitern, wäre nochmals eine differenzierte Neubewertung der Situation am Bestandsstandort vorzunehmen.

3.2.4 Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Als **Ergänzungsstandort** wird das Gewerbe- und Sondergebiet „Spangel“ in Walldürn ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Standort, der auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ergänzungsstandort ausgewiesen und aktuell insbesondere durch das großflächige Möbelhaus Wohnfitz geprägt ist. Im Standortumfeld sind jedoch darüber hinaus weitere Flächen zur Realisierung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so dass diese Betriebsformen perspektivisch am Ergänzungsstandort untergebracht werden sollen.

Karte 8: Ergänzungsstandort



3.2.5 Sonstige Lagen

Darüber hinaus bestehen punktuell Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte in überwiegend autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten):

- / In den (siedlungsräumlich) **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. in den einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen übernehmen (Ums Eck Seitz in Hardheim-Gerichtstetten, Nahversorgungsstrukturen in Höpfingen, Lebensmittelbetriebe in den Walldürner Stadtteilen).
- / Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden (z.B. Sonderpostenmarkt Walldürn, Stabilo Hardheim).

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴² Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- / Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- / zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- / Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen von Einzelfallbewertungen durch eine gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen unter Beachtung der Regelungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn zu erbringen.

⁴² Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen

| Ansiedlung in ... mit ... | | zentrale Versorgungs- bereiche | Nahver- sorgungs- standorte | Bestandsstandorte | Ergänzungs- standort | sonstige Lagen | |
|--|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------|--|---|
| | | | | | | siedlungsräumlich integrierte Lagen | siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen |
| nahversorgungs- relevantem Kernsortiment | großflächig* | ✓ | ✓ | Bewertung auf Basis bestehender bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (inkl. Empfehlungen des Einzelhandels- konzepts) | ⚡ | ⓘ | ⚡ |
| | nicht großflächig | ✓ | ✓ | | ⚡ | ⓘ | ⚡ |
| zentrenrelevantem Kernsortiment | großflächig* | ✓ | ⚡ | | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | nicht großflächig | ✓ | ⓘ | | ⚡ | ⓘ | ⚡ |
| nicht zentrenrelevantem Kernsortiment | großflächig* | ✓ | ⚡ | | ✓ | ⚡ | ⓘ |
| | nicht großflächig | ✓ | ⓘ | | ✓ | ⓘ | ⓘ |

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
 ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich
 ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
 * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF)

Quelle: GMA-Empfehlungen 2017

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hardheim und Walldürn sollen perspektivisch die zentrenrelevanten Sortimente gelenkt werden um die beiden Standortbereiche weiter aufzuwerten und so auch den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu stärken. Die Analyse der Potenziale hat allerdings gezeigt, dass die Ergänzungsmöglichkeiten begrenzt sind. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen, welche bereits heute durch einen Mix unterschiedlichster Nutzungen geprägt sind, sollte auch in Zukunft der Aspekt der Multifunktionalität unterschiedlichster Nutzungsarten weiter hervorgehoben werden. In Hardheim kommt dabei insbesondere der Revitalisierung des Erfaparks eine entscheidende Bedeutung zu.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte am Ergänzungsstandort zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden.⁴³ An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist im GVV Hardheim-Walldürn auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in manchen Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.⁴⁴ Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

⁴³ Der Standort für die geplante Edeka-Verlagerung (vgl. Kapitel IV.,3.) ist davon nicht tangiert.

⁴⁴ Als Beispiele können Elektroinstallationsbetriebe genannt werden, die an ihrem Firmensitz auch in begrenztem Umfang Elektrogeräte verkaufen. Des Weiteren kann der Verkauf von Baustoffen am Standort eines Bauunternehmens unter diese Regelung fallen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn zu erwarten. Sofern die genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁴⁵

Steuerung des Einzelhandels an den Bestandsstandorten

Bezüglich der Steuerungsempfehlungen an den Bestandsstandorten „Röte“ und „Spangel“ (Teilbereich Lebensmittel) ist auf die Ausführungen unter IV., 3. zu verweisen.

Nahversorgungsstandorte und sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Insbesondere die ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorte** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere. Diese Standorte sind zu sichern und unter Beachtung der sonstigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zukunftsfähig aufzustellen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁴⁶ Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Hier gelten die Regelungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Demnach sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig, sofern sie gemäß Ziel 1.7.3.3 raumordnerisch abgestimmt und auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

⁴⁵ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

⁴⁶ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit dem GVV Hardheim-Walldürn erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

■ **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele des GVV Hardheim-Walldürn für die Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der Standortstrukturen
- Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche
- Sortimentsliste
- Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung
- Empfehlung für den Umgang mit Einzelstandorten

■ **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Verbandsversammlung beschlossen worden ist.⁴⁷ Zudem sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung im GVV Hardheim-Walldürn zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

⁴⁷ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

VI. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der **Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn** können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der **Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn** besteht aus den drei Mitgliedskommunen Hardheim (rd. 6.936 Einwohner), Höpfingen (rd. 2.993 Einwohner) und Walldürn (rd. 11.506 Einwohner) wobei den beiden Kommunen Hardheim und Walldürn die Funktion eines Doppelunterzentrums zugewiesen ist. Insgesamt leben im GVV derzeit rd. 21.435 Einwohner.
- Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine **Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes** notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert werden.
- Das **Marktgebiet** des Einzelhandels im GVV Hardheim-Walldürn beschränkt sich im Wesentlichen auf den GVV selbst, wenngleich v.a. in Walldürn und Hardheim punktuell darüber hinausgehende Einkaufsverflechtungen anzunehmen sind. Innerhalb des GVV bestehen intensive Austauschbeziehungen zwischen den Standorten. Im GVV-Gebiet beträgt das jährliche **einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen** ca. 116,1 Mio. €. Für die Zukunft ist von einer stabilen Nachfragesituation bei einer steigenden Bedeutung des Onlinehandels auszugehen.
- Im **GVV Hardheim-Walldürn** sind derzeit 162 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 35.705 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 105,2 Mio. €. Ein Einzelhandelsschwerpunkt ist dabei mit rd. 25.440 m² VK (71 %) in Walldürn festzuhalten. Auf den Hardheimer Einzelhandel entfallen rd. 9.535 m² VK (27 %) und auf Höpfingen rd. 1.000 m² VK (2 %).
- Bei einer **Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung** zwischen 2011 und 2017 stieg die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich im gesamten GVV-Gebiet um rd. 715 m² an. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum ein Zuwachs der Verkaufsfläche um rd. 1.425 m² zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2011 und 2017 um rd. 2.140 m² angestiegen. In **Hardheim** war hierbei insb. auf den Marktaustritt von Rewe im Erfapark und die Verlagerung von Norma (inkl. Ansiedlung Getränkemarkt) sowie die Neuansiedlung von KiK zu beobachten. In **Höpfingen** war als wesentliche Angebotsveränderung die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz vom Höpfinger Ortsteil Waldstetten in Richtung Walldürn festzuhalten.

In **Walldürn** war im Lebensmittelbereich u. a. auf die Neuansiedlung von Netto sowie die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters zu beobachten. Im Nichtlebensmittelbereich war als größte Angebotsveränderung die Verlagerung von Schäfer und Fitz (jetzt Wohnfitz) festzuhalten. Darüber hinaus waren mehrere Marktaustritte zu verzeichnen (u. a. Bekael Spielwarenfachgeschäft, Spielwaren Trunk, mehrere kleinteilige Fachgeschäfte). Zudem wurde der ZG-Raiffeisenmarkt in der Buchener Straße kürzlich umgebaut und wird nun als Raiffeisen-Baucenter weiterbetrieben.

- Die **Verkausflächenausstattung** im GVV Hardheim-Walldürn ist insgesamt im Vergleich zu Durchschnittswerten und in regionaler Hinsicht durchschnittlich ausgeprägt. Während in Walldürn deutlich überdurchschnittliche Werte sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich erzielt werden, wird in Hardheim im Lebensmittelbereich eine durchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Höpfigen besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt schließen, dass Kunden aus Höpfigen sich aktuell v.a. in den beiden benachbarten Kommunen Hardheim und Walldürn versorgen.
- Mit einer **Einzelhandelszentralität** von rd. 91 % wird im GVV bereits näherungsweise eine Deckung der vorhandenen Kaufkraft erreicht. Dabei ist im Lebensmittelbereich mit 118 % von Kaufkraftzuflüssen auszugehen, während im Nichtlebensmittelbereich leichte Kaufkraftabflüsse vorhanden sind (75 %). Walldürn besitzt hierbei die höchsten Zentralitätswerte.
- Bei einer Bewertung der **Entwicklungsperspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten** lässt sich für den **Lebensmittelbereich** festhalten, dass in Walldürn ein Fokus auf einer Modernisierung der bereits vorhandenen Anbieter gelegt werden sollte. In Hardheim steht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Ortskern in der Diskussion und in Höpfigen sollten die Möglichkeiten der Sicherung einer eigenständigen Versorgung mit Lebensmitteln geprüft werden. Für den **Nichtlebensmittelbereich** lässt sich festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten hier sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland und der fortschreitenden Bedeutung des Onlinehandels eng begrenzt sind.

- Neben einer generellen Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes wurden zudem mehrere konkrete **Einzelvorhaben** bewertet und in das Konzept eingeordnet. In **Walldürn** wird hierbei die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenden Festsetzungen ausdrücklich empfohlen. So kann die bauleitplanerisch ungeordnete Situation am Standort gefasst werden. Im Fall der geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ wird eine mehrstufige Vorgehensweise empfohlen, wobei eine Verlagerung unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen aus versorgungs-struktureller Sicht denkbar ist. In **Hardheim** sind die Umstrukturierung des Erfaparks sowie die ergänzende Realisierung eines Lebensmittelmarkt-Standortes im Standortumfeld zur Stärkung des Ortskerns zu empfehlen. Sollte eine Revitalisierung bei einem erneuten Anlauf nicht gelingen, ist ggf. nochmals in eine Diskussion über andere (Nach)Nutzungen außerhalb des Einzelhandels einzusteigen. In **Höpfingen** sollten die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgelotet werden.
- Neben den konkreten Handlungsempfehlungen wurde ebenfalls das **planerische Einzelhandelskonzept des GVV fortgeschrieben**. Als wesentliche Zielsetzungen des Konzepts wurden hierbei die Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn, der Schutz bzw. die Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns von Hardheim sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung formuliert. Die Sortimentsliste wurde hierbei aus dem Konzept von 2011 unverändert übernommen. Das Standortkonzept wurde neu gefasst und an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim, mehrere Nahversorgungsstandorte in allen Kommunen des GVV, Bestandsstandorte in Walldürn und Hardheim sowie ein Ergänzungsstandort in Walldürn ausgewiesen und abschließend detaillierte Steuerungsempfehlungen erarbeitet.
- Für eine **Umsetzung des Konzepts** ist dieses in der Versammlungsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen und planungsrechtlich im Rahmen der Bauleitplanung zu verankern. Zudem sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

| | | |
|----------|---|----|
| Karte 1: | Lage des GVV Hardheim-Walldürn und zentralörtliche Struktur in der Region | 20 |
| Karte 2: | Einzelhandelsstrukturen in Hardheim | 29 |
| Karte 3: | Einzelhandelsstrukturen in Höpfingen | 33 |
| Karte 4: | Einzelhandelsstrukturen in Walldürn | 35 |
| Karte 5: | Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Hardheim-Walldürn | 68 |
| Karte 6: | Zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“ | 72 |
| Karte 7: | Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“ | 76 |
| Karte 8: | Ergänzungsstandort | 79 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | GMA-Branchensystematik | 10 |
| Tabelle 2: | Standortanforderungen an Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl) | 14 |
| Tabelle 3: | Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2015 | 21 |
| Tabelle 4: | Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Hardheim-Walldürn bis 2030 | 22 |
| Tabelle 5: | Pendlerbewegungen im GVV Hardheim-Walldürn | 22 |
| Tabelle 6: | Kaufkraftpotenziale im GVV Hardheim-Walldürn | 26 |
| Tabelle 7: | Kaufkraftprognose 2025 für den GVV Hardheim-Walldürn | 27 |
| Tabelle 8: | Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Hardheim | 28 |
| Tabelle 9: | Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Höpfingen | 32 |
| Tabelle 10: | Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Walldürn | 34 |
| Tabelle 11: | Einzelhandelsbestand im GVV Hardheim-Walldürn | 39 |
| Tabelle 12: | Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum | 47 |
| Tabelle 13: | Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hardheim“ | 73 |
| Tabelle 14: | Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“ | 77 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Untersuchungsdesign | 8 |
| Abbildung 2: | Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Mrd. € in Deutschland (netto) | 11 |
| Abbildung 3: | Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015 | 12 |
| Abbildung 4: | Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland | 13 |
| Abbildung 5: | Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers | 15 |
| Abbildung 6: | Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Hardheim-Walldürn (2011 – 2017) | 41 |
| Abbildung 7: | Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Hardheim-Walldürn zwischen 2011 und 2017 | 41 |
| Abbildung 8: | Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im GVV Hardheim- Walldürn | 43 |
| Abbildung 9: | Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner | 44 |
| Abbildung 10: | Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen | 45 |
| Abbildung 11: | Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland | 47 |
| Abbildung 12: | Ziele des Einzelhandelskonzeptes | 61 |
| Abbildung 13: | Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche | 67 |
| Abbildung 14: | Standortkonzept GVV Hardheim-Walldürn | 69 |
| Abbildung 15: | Übersicht Steuerungsempfehlungen | 81 |

Übersichtsverzeichnis

| | | |
|--------------|-------------------------------|----|
| Übersicht 1: | Kriterien der Zentrenrelevanz | 64 |
|--------------|-------------------------------|----|