



Auswirkungsanalyse Umstrukturierung Tauber-Center in Lauda-Königshofen

AUFTRAGGEBER: Herr Roland Frank

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

Ludwigsburg, den 15.07.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	7
4. Vorhabenbeschreibung	8
II. Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Lauda-Königshofen	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
III. Integrationsgebot	12
1. Mikrostandort „Tauber-Center“	12
2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben	14
3. Bewertung des Integrationsgebotes	15
IV. Kongruenzgebot	16
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	16
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	19
3. Umsatzprognosen	19
3.1 Umsatzprognose erweiterter Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker)	20
3.2 Umsatzprognose des Müller-Drogeriemarktes (Bestand)	20
3.3 Umsatzprognose Beeren-Bauer	21
3.4 Umsatzprognose AWG-Fachmarkt (Bestand)	22
3.5 Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	22
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	23

V. Beeinträchtigungsverbot	24
1. Wettbewerbssituation	24
1.1 Wettbewerbssituation in Zone I des Einzugsgebietes (Lauda-Königshofen)	24
1.2 Wettbewerbssituation in Zone II des Einzugsgebietes (Grünsfeld, Tauberbischofsheim-Distelhausen)	24
1.3 Wettbewerbssituation im Umland	25
1.4 Fazit zur Wettbewerbssituation	26
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	26
3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	27
3.1 Methodik	27
3.2 Gesamtbetrachtung der Umsatzumverteilungen	27
3.3 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	28
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Bereits 2021 wurde von der GMA für den Standort Tauber-Center in Lauda-Königshofen eine Auswirkungsanalyse¹ erstellt, um die Planungen des ersten Bauabschnitts zu untersuchen.

So wird das Tauber-Center in Lauda-Königshofen derzeit in zwei Abschnitten umstrukturiert. In einem ersten Schritt wurden folgende Veränderungen realisiert:

- /// Der am Standort bereits vorhandene Müller-Drogeriemarkt wurde auf 1.250 m² Verkaufsfläche erweitert.
- /// Der am Standort vorhandene Beeren-Bauer Biomarkt wurde auf rd. 700 m² VK neu errichtet.
- /// Der AWG-Textilfachmarkt wird unverändert auf einer Verkaufsfläche von 820 m² weiterbetrieben.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde der bestehende Sondergebiets-Bebauungsplan in den räumlich relevanten Bereichen geändert. Die Änderungen wurden zwischenzeitlich genehmigt und befinden sich im Bau.

Nun soll der am Standort vorhandene Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit aktuell 1.750 m² VK (inkl. Bäcker) modernisiert und auf insgesamt 2.351 m² VK (inkl. Bäcker) erweitert werden. Hierfür muss der Bebauungsplan erneut geändert werden. Darin soll eine Verkaufsfläche von 2.400 m² festgesetzt werden. Für diese Festsetzung ist eine erneute Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen und der landes- und regionalplanerischen Regelungen notwendig. Dabei wurden die Planungen im benachbarten Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“ in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.²

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

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Lauda-Königshofen
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Tauber-Center“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Lauda-Königshofen und im Umland (Wettbewerbsanalyse) im Lebensmittelbereich
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für die projektrelevanten Nutzungen
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung

¹ Auswirkungsanalyse Umstrukturierung Tauber-Center in Lauda-Königshofen, GMA 2021.

² Dort soll ein Fachmarktzentrum mit den Nutzungen Lebensmittelmarkt (Verlagerung Penny), Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt, Bäckerei entstehen.

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot.

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

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

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

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird die Fläche verstanden, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang sowie Service und Gastronomieflächen. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen und Sozialräume.⁴

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- / **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- / Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁵
- / Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 44 % im Jahr 2020, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 32 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.⁶
- / Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).
- / Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 %.

⁴ Vgl. hierzu auch BVerwG Urteile 4 C 10.04 und 4 C 14.04. vom 24.11.2005 sowie Urteil Az. 4 C 1/16 vom 06.11.2015, Beschluss vom 20.01.2015, Az. 2 C 2327/13.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021 GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021.

Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 805 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.035 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.309 m² VK).⁷ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 800 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

4. Vorhabenbeschreibung

Die Erweiterung der Verkaufsflächen von Rewe dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgelände entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Die **REWE Group** betreibt in Deutschland derzeit rd. 5.900 Filialen. REWE-Märkte werden als Filialen oder durch selbstständige REWE Kaufleute betrieben. Das Unternehmen verfügt hierbei über verschiedene Vertriebslinien: REWE-City (kleiner Supermarkt mit ca. 500 – 1.000 m² VK); REWE (Supermarkt mit ca. 1.000 – 3.500 m² VK) sowie REWE Center (Großer Supermarkt mit 3.500 – 8.000 m² VK). REWE-Supermärkte besitzen ein breites und tiefes Sortiment mit ca. 10.000 – 25.000 Artikeln sowie einen deutlichen Schwerpunkt im Lebensmittelbereich mit einem hohen Anteil an Markenprodukte, aber auch Eigenmarken. Der durchschnittliche REWE-Umsatz je Filiale beträgt ca. 6,6 Mio. € (brutto); die durchschnittliche Filialgröße ca. 1.522 m² VK.⁸

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021

⁸ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Estate Report Germany 2021/2022

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Lauda-Königshofen

Die **Stadt Lauda-Königshofen** liegt im Norden Baden-Württembergs im Main-Tauber-Kreis und verfügt derzeit über rd. 14.532 Einwohner.⁹ Landesplanerisch ist die Stadt als Unterzentrum ausgewiesen und soll dementsprechend eine gemeindliche Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet übernehmen.¹⁰ Lauda-Königshofen ist Teil des im Regionalplan definierten Mittelbereichs von Tauberbischofsheim, welches sich ca. 11 km nördlich befindet. 11 km südlich schließt sich das Mittelzentrum Bad Mergentheim an. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die bayerische Stadt Würzburg in ca. 40 km Entfernung.

Siedlungsstrukturell setzt sich Lauda-Königshofen aus insgesamt zwölf Stadtteilen zusammen. Mit etwa 5.897 Einwohnern¹¹ wohnen ca. 40 % der Einwohner in Lauda, während in Königshofen (ca. 2.535 EW) etwa 17 % der Einwohner leben. Größere Neubaugebiete befinden sich am südlichen Ortsausgang des Stadtteils Lauda sowie am südöstlichen Rand des Stadtteils Königshofen.

Die **überregionale Verkehrsanbindung** der Stadt Lauda-Königshofen erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 290, die das Taubertal an die Autobahn A 81, Anschlussstelle Tauberbischofsheim, anbindet.¹² Die von der B 290 abzweigende B 292 verbindet Lauda-Königshofen mit der Stadt Mosbach. Über die beiden Bahnhöfe in Königshofen und Lauda ist die Stadt an den Bahnverkehr nach Heilbronn, Würzburg, Ulm und Wertheim angeschlossen.

Zwischen 2011 und 2020 war in Lauda-Königshofen eine stagnierende **Bevölkerungsentwicklung** zu beobachten. Für die Zukunft wird für Lauda-Königshofen bis 2030 ein leichter Anstieg der Bevölkerung auf rd. 15.022 Einwohner erwartet.¹³

Im Rahmen der Untersuchung ist vorrangig die Einzelhandelsstruktur von Lauda-Königshofen zu untersuchen. Im Hinblick auf das dortige Standortgefüge können folgende wesentlichen Einzelhandelslagen festgehalten werden:

- 
 Im **zentralen Versorgungsbereich**, welcher die Altstadt und daran angrenzende Straßenzüge sowie die Tauberstraße umfasst, konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.
- 
 Im östlichen Bereich der Innenstadt befindet sich das Fachmarktzentrum „Tauber-Center“, in dem ein REWE-Supermarkt, ein Bio-Markt (Beeren-Bauer), ein Drogeriefachmarkt (Müller) sowie ein Textilfachmarkt (AWG) angesiedelt sind. Dieser Standort soll modernisiert werden (Planstandort).

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

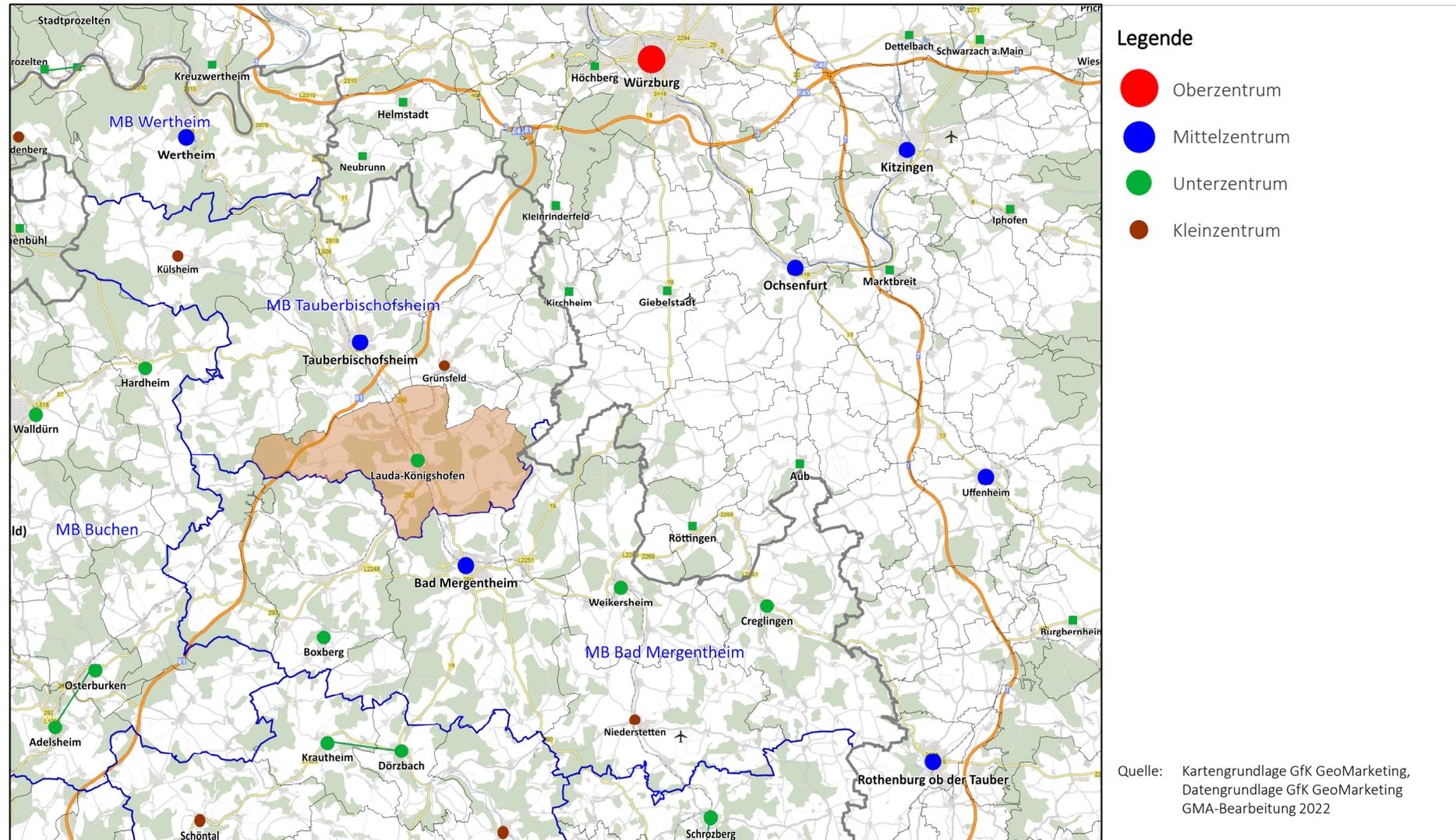
¹⁰ Zum Nahbereich von Lauda-Königshofen zählt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nur die Stadt Lauda-Königshofen selbst.

¹¹ Quelle: Stadt Lauda-Königshofen, Stand: 5. Januar 2021, Daten können von denen des Statistischen Landesamtes abweichen.

¹² In Königshofen bestehen Planungen für eine Ortsumfahrung mit Tunnelbauwerk. Diese werden im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf eingeordnet.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035, Basisjahr 2017.

Karte 1: Lage von Lauda-Königshofen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Im direkten Umfeld sind ein Lebensmitteldiscounter (Penny¹⁴) sowie ein weiterer Textilfachmarkt (Takko) zu finden. Nördlich dieses Standortes befindet sich das „Förster-Fleisch-Areal“. Dort soll ein Fachmarktzentrum entstehen.

Der zweite Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Innenstadt befindet sich an der Josef-Schmitt-Straße. Hier werden neben einem kurz- und mittelfristigen Sortiment auch Waren des langfristigen Bedarfs angeboten. In der Altstadt von Lauda-Königshofen ist der Einzelhandelsbesatz vergleichsweise gering. Am nördlichen Rand der Altstadt befindet sich ein Norma Lebensmitteldiscounter. Des Weiteren ist im Umfeld des Schulzentrums im Süden von Lauda ein modernisierter Edeka Tischer-Markt als Nahversorger vorhanden.

- 
 Eine weitere Einkaufslage befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Königshofen im Gewerbegebiet „Wöllerspfad“. Hier sind neben einem Aldi-Lebensmitteldiscounter großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie ein OBI Bau- und Heimwerkermarkt ansässig.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020¹⁵ und dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹⁶ wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Die Stadt Lauda-Königshofen ist lt. Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zulässig.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

¹⁴ Verlagerung an Standort „Förster-Fleisch-Areal“ vorgesehen.

¹⁵ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

¹⁶ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Tauber-Center“

Der **Standort** des Tauber-Centers befindet sich in der Tauberstraße östlich der Bahnlinie in der Kernstadt Lauda. Der Standort wird geprägt durch die drei Anbieter Rewe, Müller-Drogeriemarkt (Umbau) und AWG-Textildiscounter sowie einen Bäcker im Vorkassenbereich und einen den Standort nördlich arrondierenden Biomarkt (Beeren-Bauer), der aktuell neu aufgestellt wird. Das Objekt befindet sich westlich angrenzend an die Bahnlinie, die Stellplätze sind dem Objekt in Richtung Osten vorgelagert. Der Standort Tauber-Center ist über zwei Ein- und Ausfahrten aus Richtung der Tauberstraße erschlossen. Der Standort wird in zwei Schritten neu aufgestellt. Zunächst werden Müller Drogeriemarkt und Beeren Bauer modernisiert. Dieser Bauabschnitt wird aktuell umgesetzt. In einem zweiten Schritt soll Rewe und die bestehende Bäckerei umgebaut werden. AWG verbleibt unverändert am Standort.



Tauber-Center



Blick in Richtung Süden



benachbarter Einzelhandelsstandort



Blick in Richtung Norden

GMA-Aufnahmen

Karte 2: Mikrostandort „Tauber-Center“



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

Das **Standortumfeld** ist durch weitere Einzelhandelsbetriebe geprägt. So befindet sich östlich der Tauberstraße mit dem Standort von Penny (Verlagerung), Takko und Bäckerei Weber (Verlagerung) ein weiterer Einzelhandelsstandort. In Richtung Osten ist das ehemalige Schlachthaus von Lauda-Königshofen vorhanden. Dort soll ein Fachmarktzentrum mit Penny (Verlagerung), einem Textil- und einem Schuhfachmarkt sowie ein Bäckerei (Verlagerung) realisiert werden. In Richtung Norden schließen sich ein Fleischverarbeitungsbetrieb sowie der Anbieter Gummi Krimmer an. Westlich der Bahnlinie befinden sich die Altstadt von Lauda-Königshofen und der erweiterte Innenstadtbereich an der Josef-Schmitt-Straße. Über drei Unterführungen im Bereich der Schlachthausstraße, der Schillerstraße und der Inselstraße ist der Standort aus Richtung der Innenstadt erreichbar. Im Bahnhofsumfeld soll auch nördlich der Bahnlinie, angrenzend an den Standort, eine städtebauliche Entwicklung erfolgen und das Standortumfeld dadurch aufgewertet werden.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort über die Tauberstraße über den Kreisverkehr an die Straße „Am Wörth“ und schließlich an die regionale Verkehrsachse B 290 angebunden. Über den Kreisverkehr gelangt man zudem über die Straße „Am Wörth“ durch eine Unterführung in den Innenstadtbereich des Ortsteils Lauda und dessen Altstadt. Des Weiteren befindet sich ein **ÖPNV-Anschluss** im näheren Standortumfeld.

In **regionalplanerischer Hinsicht** befindet sich der Standort im Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und ist demnach regionalplanerisch als Innenstadtlage zu bewerten.

Aus **versorgungsstruktureller Perspektive** handelt es sich bei dem Standort um das dominierende Versorgungszentrum innerhalb von Lauda-Königshofen, während die Altstadt und der Innenstadtbereich westlich der Bahnlinie nur eine deutlich untergeordnete Versorgungsfunktion – insbesondere für Versorgungskäufe des täglichen Bedarfs – aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort als Standort innerhalb des Vorranggebietes für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt und demnach als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Dabei übernimmt der Standort insgesamt eine wichtige Versorgungsfunktion für den täglichen Versorgungseinkauf des Unterzentrums Lauda-Königshofen.

2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben

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

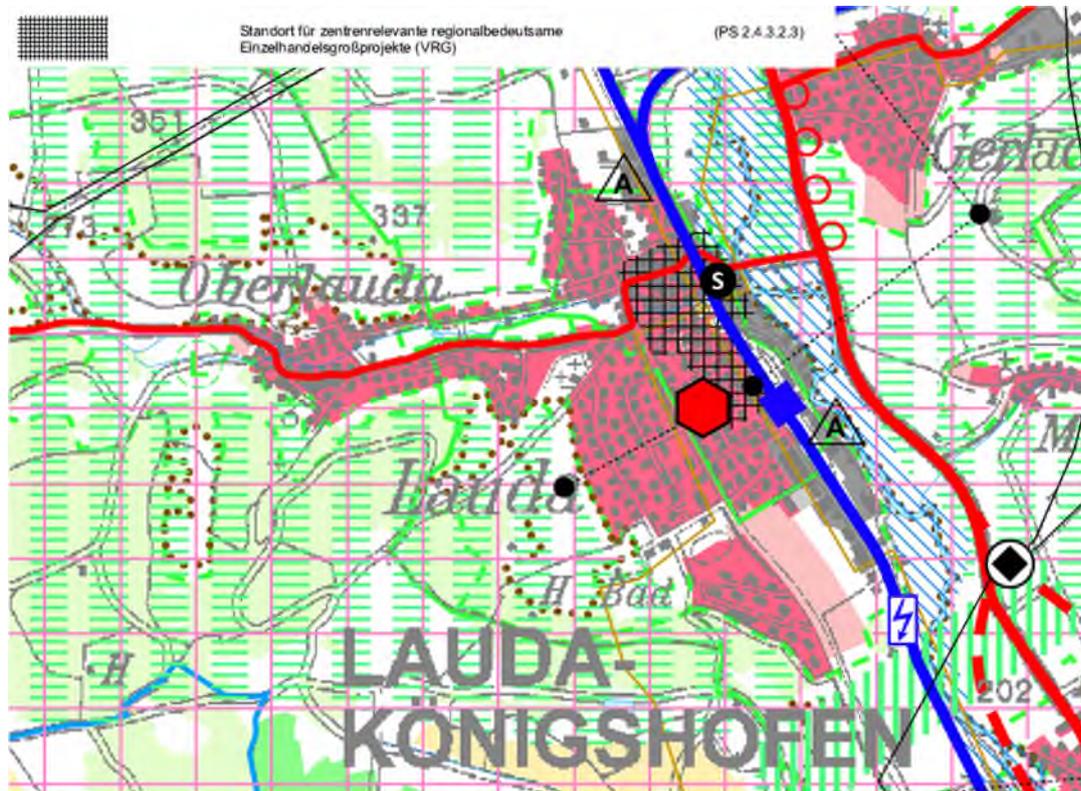
„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

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

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

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 formt diese Regelungen weiter aus. So werden für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sog. Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt.¹⁷

Karte 3: Regionalplanerische Abgrenzung des Vorranggebietes für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte



3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- / Der Standort befindet sich östlich der Bahnlinie innerhalb des Vorranggebietes für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und ist demnach als städtebaulicher integrierter Standort anzusprechen. Dabei übernimmt der Standort die wichtigste Versorgungsfunktion, insbesondere für den täglichen Versorgungseinkauf, in der Stadt Lauda-Königshofen.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

¹⁷ Der Regionalplan befindet sich derzeit im Hinblick auf die einzelhandelsbezogenen Regelungen in der Fortschreibung.

IV. Kongruenzgebot

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

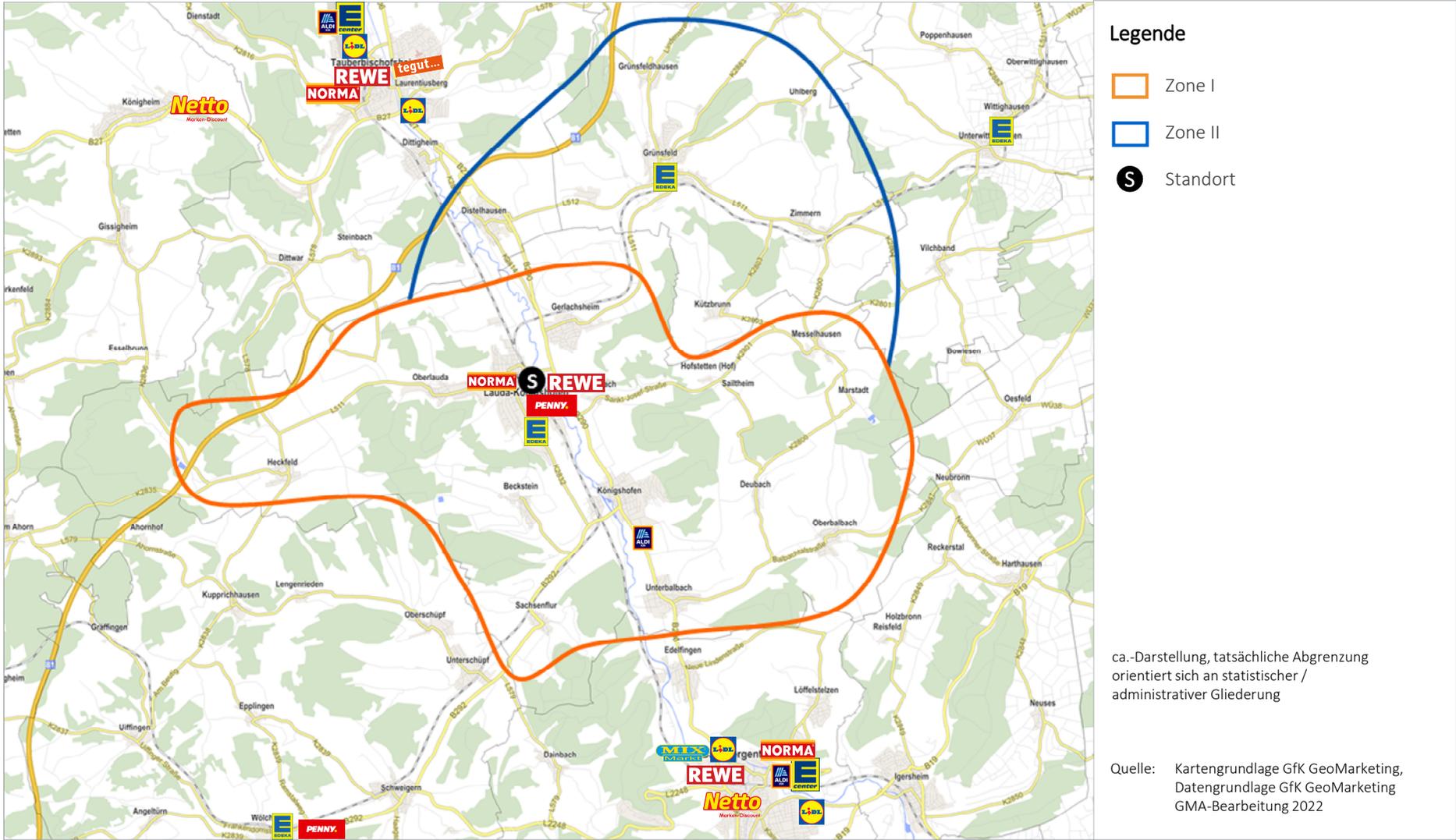
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

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

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Attraktivität des Gesamtstandortes Tauberstraße
- /// Kopplungseffekte mit weiteren Einzelhandelsbetrieben im Standortumfeld
- /// Wettbewerbssituation in Lauda-Königshofen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Karte 4: Einzugsgebiet des Standortes „Tauber-Center“



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Standort „Tauber-Center“ in Lauda-Königshofen folgendes Einzugsgebiet bestimmen:

/ Zone I:	Lauda-Königshofen	ca. 14.532 Einwohner
/ Zone II:	Tauberbischofsheim-Distelhausen, Grünsfeld	ca. 4.641 Einwohner
/ Einzugsgebiet gesamt		ca. 19.173 Einwohner.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes lässt sich wie folgt begründen:

- /** **Zone I** des Einzugsgebietes wird durch die Stadt Lauda-Königshofen selbst ausgebildet. In der Stadt Lauda-Königshofen ist der Standort Tauberstraße der bedeutendste Versorgungsstandort innerhalb des Stadtgebietes. Entsprechend hoch fällt in der Stadt selbst dabei auch die Einkaufsorientierung an den Standort aus. Durch die Umstrukturierung des Standortes und die Entwicklungen im Umfeld wird dieser weiter aufgewertet.
- /** Daneben ist in **Zone II** des Einzugsgebietes mit Kundenzuführeffekten aus dem direkt nördlich von Lauda-Königshofen gelegenen Tauberbischofsheimer Stadtteil Distelhausen sowie aus Richtung des nordöstlich gelegenen Grünsfeld zu rechnen. Für beide ist der Standort Tauberstraße in Lauda-Königshofen der nächstgelegene und am besten erreichbare größere Versorgungsstandort. Da im Lebensmittelbereich in Grünsfeld mit dem modernisierten Edeka-Markt vor Ort selbst ein attraktives Angebot vorhanden ist, werden die Kundeneinkaufsbeziehungen hier geringer ausfallen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass aus diesem Teil des Einzugsgebietes bereits Kundenmehrfachorientierungen v. a. in Richtung des nächstgelegenen Mittelzentrums Tauberbischofsheim bestehen.
- /** Eine weitere Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes wird insbesondere durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen unterbunden. So ist in Richtung Norden das Mittelzentrum Tauberbischofsheim mit einem Einzelhandelsbesatz sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich vorhanden. In Richtung Süden folgt direkt das Mittelzentrum Bad Mergentheim, wo ebenfalls ein umfassender Besatz mit regionalen Kundenverflechtungen vorzufinden ist. Insbesondere die Einwohner aus dem südwestlich von Lauda-Königshofen gelegenen Boxberg tendieren auch aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eher in Richtung Bad Mergentheim als an den Standort in Lauda-Königshofen. Auch durch die innerörtliche Lage des Standortes, ohne Sichtbeziehung und direkte Anbindung an den regionalbedeutsamen Hauptverkehrsträger B 290, ist nur in geringem Umfang mit Streukundeneffekten zu rechnen. Dennoch wird ein Teil des Umsatzes ebenfalls von außerhalb des Einzugsgebietes und hier insbesondere aus Boxberg und den im weiteren Umfeld gelegenen Kommunen (insbesondere Wittighausen) stammen. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streuumsätzen abgebildet.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich das Kerneinzugsgebiet des Standortes auf die Stadt Lauda-Königshofen selbst beschränkt. Im Drogeriewarenbereich und auch im speziell durch den Anbieter Beeren Bauer abgedeckten Biosortiment ist jedoch ebenfalls mit Kundenzuflüssen von außerhalb der Stadt auszugehen.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.¹⁸

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Lauda-Königshofen betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

/// für Lebensmittel:	ca. € 2.445 ¹⁹
/// für Drogeriewaren i. e. S.:	ca. € 441 ²⁰
/// für Bekleidung:	ca. € 520.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Lauda-Königshofen bei 97,8 und damit im Bundesdurchschnitt. Im Einzugsgebiet werden ebenfalls durchschnittliche Werte erreicht.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten auf:

Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale in den projektrelevanten Sortimenten

Zone	Lebensmittel	Drogeriewaren	Bekleidung
	in Mio. €		
Zone I (Lauda-Königshofen)	34,7	6,3	7,3
Zone II (Tauberbischofsheim-Distelhausen, Grünsfeld)	11,4	2,0	2,4
Insgesamt	46,1	8,3	9,7

GMA-Berechnungen 2022

3. Umsatzprognosen

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²¹ Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁰ Nur Drogeriewaren i. e. S.: Drogeriemärkte und insbesondere der Anbieter Müller haben regelmäßig Randsortimentsanteile von 25 – 35 % außerhalb des Drogeriewarenanteils (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung, Medien etc.). Diese sind nicht in den € 441 pro Kopf enthalten.

²¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Dabei wurden die Wirkung des Gesamtstandortes Tauber-Center sowie die Verbundeffekte mit dem benachbarten Einzelhandelsstandort (Penny, Takko, Bäckerei Weber) und dem geplanten Fachmarktzentrum auf dem „Förster-Fleisch-Areal“ berücksichtigt. Das Marktanteilkonzept lässt hingegen keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

3.1 Umsatzprognose erweiterter Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker)

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker)

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I	34,7	20	6,9 – 7,0	1,2	8,1 – 8,2	85 – 86
Zone II	11,4	2 – 3	0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	3 – 4
Einzugsgebiet	46,1	16	7,2 – 7,3	1,2 – 1,3	8,5	89
Streuumsätze			0,9	0,1 – 0,2	1,0 – 1,1	11
Insgesamt			8,1 – 8,2	1,4	9,5 – 9,6	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt beim Anbieter Rewe ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der erweiterte Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker) wird einen Umsatz von ca. 9,5 – 9,6 Mio. €, davon ca. 8,1 – 8,2 Mio. € im Food- und ca. 1,4 Mio. € im Nonfoodbereich generieren. Es ist – auch angesichts der Planungen im Umfeld – von einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen.

3.2 Umsatzprognose des Müller-Drogeriemarktes (Bestand)

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Müller-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 4: Umsatzprognose für den Müller-Drogeriemarkt

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I	6,3	40	2,5	1,3 – 1,4	3,8 – 3,9	74
Zone II	2,0	25	0,5	0,3	0,8	14 – 15
Einzugsgebiet	8,3	36	3,0	1,6 – 1,7	4,6 – 4,7	88 – 89
Streuumsätze			0,4	0,2	0,6	11 – 12
Insgesamt			3,4	1,8 – 1,9	5,2 – 5,3	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt beim Anbieter Müller ca. 35 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit Drogeriebereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Müller-Drogeriemarkt mit ca. **1.250 m² VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,2 – 5,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf Drogeriewaren ca. 3,4 Mio. € und ca. 1,8 – 1,9 Mio. € auf den Bereich der Randsortimente. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.200 € / m² VK wird eine für Müller durchschnittliche Flächenleistung erzielt.

3.3 Umsatzprognose Beeren-Bauer (Bestand)

Der Anbieter Beeren-Bauer generiert auf einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² folgende Umsatzleistung:

Tabelle 5: Umsatzleistung des Biomarktes

Zonen	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €	Marktanteil Lebensmittel in %	Umsatz Lebensmittel in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I	34,7	5	1,6	0,2	1,8	76
Zone II	11,4	2 – 3	0,2 – 0,3	<< 0,1	0,2 – 0,3	12 – 13
Einzugsgebiet	46,1	4 – 5	1,8 – 1,9	0,2	2,0 – 2,1	88 – 89
Streuumsätze			0,2 – 0,3	<<< 0,1	0,3	11 – 12
Insgesamt			2,1	0,2 – 0,3	2,3 – 2,4	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt beim Anbieter Beeren Bauer ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Beeren Bauer wird einen Umsatz von 2,1 Mio. € generieren. Davon entfällt mit 2,1 Mio. € ein Großteil auf den Lebensmittelbereich.

3.4 Umsatzprognose AWG-Fachmarkt (Bestand)

Der Anbieter AWG generiert folgende Umsatzleistung:

Tabelle 6: Umsatzleistung AWG-Bekleidungsfachmarkt

Zonen	Kaufkraft Bekleidung in Mio. €	Marktanteil Bekleidung in %	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	7,3	20	1,4 – 1,5	77
Zone II	2,4	10	0,2 – 0,3	12 – 13
Einzugsgebiet	9,7	17 – 18	1,7	89 – 90
Streuumsätze			0,2	10 – 11
Insgesamt			1,9	100

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

AWG generiert derzeit einen Umsatz von rd. 1,9 Mio. €. Perspektivisch ist durch die Planungen auf dem Förster Fleisch-Areal mit einer Verschärfung der Wettbewerbssituation zu rechnen.

3.5 Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Nach den Daten aus der Umsatzprognose lassen sich folgende Umsatzleistungen und Umsatzherkünfte für das Vorhaben ableiten:

Tabelle 7: Umsatz und Umsatzherkunft des Gesamtstandortes

Zonen	Rewe	Müller	Beeren Bauer	AWG	Gesamt	Umsatz- herkunft in %
	in Mio. €					
Zone I	8,1 – 8,2	3,8 – 3,9	1,8	1,4 – 1,5	15,2 – 15,3	80%
Zone II	0,3 – 0,4	0,8	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3	1,6 – 1,7	9%
Streuumsätze	1,0 – 1,1	0,6	0,3	0,2	2,1 – 2,2	11%
Insgesamt	9,5 – 9,6	5,2 – 5,3	2,3 – 2,4	1,9	19,1	100%

GMA-Berechnungen 2022 (ca. Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt ergibt sich somit für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der Planungen am Standort eine Umsatzherkunft aus Lauda-Königshofen von rd. 80 %. Rd. 20 % des Umsatzes am Standort werden durch Kunden von außerhalb der Stadt generiert.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden die Verflechtungsbereiche festgelegt (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.4.3.2.2). In Lauda-Königshofen umfasst der Verflechtungsbereich des Unterzentrums Lauda-Königshofen ausschließlich die Stadt selbst.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf den aus den Umsatzprognosen ableitbaren Umsatzherkünften sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- / Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Lauda-Königshofen selbst, die nordöstlich gelegene Kommune Grünsfeld und den Tauberbischofsheimer Ortsteil Distelhausen. Dort ist mit den höchsten Kundenorientierungen an den Standort zu rechnen. Darüber hinaus ist in einem gewissen Umfang auch von Kundenzuführeffekten von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen. Diese wurden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.

	Umsatzherkunft	
	aus Lauda-Königshofen	aus dem Umland
	in %	
Rewe-Lebensmittelvollsortimenter	85 – 86	14 – 15
Müller-Drogeriemarkt	74	26
Biomarkt	76	24
AWG-Bekleidungsfachmarkt	77	23
Gesamtstandort	80	20

GMA-Berechnungen 2021

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus Lauda-Königshofen) wird für den Gesamtstandort eingehalten.

Das Kongruenzgebot ist für das Gesamtvorhaben und die einzelnen Nutzungen erfüllt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Gesamtvorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln. Dabei werden die ausschließlich die Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Alle anderen Nutzungen sind im Bestand bereits vorhanden bzw. im Bau. Mögliche Wirkungen dieser Veränderungen wurden bereits im Detail im Rahmen der Auswirkungsanalyse 2021 bewertet.

1. Wettbewerbssituation

1.1 Wettbewerbssituation in Zone I des Einzugsgebietes (Lauda-Königshofen)

Im **Lebensmittelbereich** ist im Stadtteil Lauda neben den Lebensmittelmärkten Rewe und Beeren-Bauer am Standort Tauber-Center des Weiteren auf den benachbarten Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² im Standortverbund mit einer Bäckerei und einem Takko-Textilfachmarkt hinzuweisen. Dieser Anbieter soll in das geplante Fachmarktzentrum verlagert werden. Daneben befindet sich im Altstadtbereich am Standort Obere Torgasse ein Norma-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m². Für die Wohnlagen des Stadtteils Lauda übernimmt der kürzlich modernisierte Edeka aktiv-Markt Tischer in der Badstraße mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² eine wichtige Versorgungsfunktion. Zudem befindet sich mit dem Mas-Markt ebenfalls ein kleiner türkischer Lebensmittelanbieter im Altstadtbereich.

Neben diesen größeren strukturprägenden Anbietern im Stadtteil Lauda ist zudem auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter in Königshofen an der Hauptstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² direkt an der B 290 hinzuweisen. Darüber hinaus sind in Lauda-Königshofen eine Vielzahl verschiedener Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops und Getränkeanbieter ansässig. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Lauda-Königshofen auf rd. 6.900 m². Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe im Lebensmittelbereich ist auf rd. 35 – 36 Mio. € zu taxieren.

1.2 Wettbewerbssituation in Zone II des Einzugsgebietes (Grünsfeld, Tauberbischofsheim-Distelhausen)

In **Grünsfeld** ist im Lebensmittelbereich im Wesentlichen auf den modernisierten und erweiterten Edeka-Markt Dürr am Standort Gartenweg mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² hinzuweisen. Daneben ist ein weiteres Angebot im Getränkebereich (Kaltenbach Getränke) sowie durch mehrere Bäckereien und zwei Metzgereien vorhanden.

In **Tauberbischofsheim-Distelhausen** ist auf die Sonderstrukturen durch die Distelhäuser Brauerei und die Metzgerei Bauer's Brotzeit hinzuweisen. Eigenständige Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich sind in Tauberbischofsheim-Distelhausen nicht vorhanden.

Insofern lässt sich in Bezug auf die Wettbewerbsstrukturen im erweiterten Einzugsgebiet festhalten, dass hier mit Ausnahme des Edeka-Lebensmittelmarktes in Grünsfeld nur eine geringe Konkurrenzsituation zum Standort Lauda-Königshofen besteht. Aus diesem Bereich des Einzugsgebietes bestehen traditionell Einkaufsverflechtungen an umliegende Einzelhandelsstandorte (Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim), aber auch an den Standort Tauber-Center.

1.3 Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland von Lauda-Königshofen sind im Wesentlichen drei Standorte von Relevanz. So ist auf die Angebotssituation im nördlich gelegenen Mittelzentrum Tauberbischofsheim sowie im südlich gelegenen Mittelzentrum Bad Mergentheim hinzuweisen. Darüber hinaus ist ebenfalls die Angebotssituation im südwestlich gelegenen Boxberg kurz zu charakterisieren:

- /// Im nördlich gelegenen Mittelzentrum **Tauberbischofsheim** sind im Lebensmittelbereich zahlreiche größere Lebensmittelmärkte vorhanden. Aus Richtung Lauda-Königshofen ist hierbei zunächst der Lidl-Standort in der Mergentheimer Straße zu nennen. Weitere Schwerpunktbereiche befinden sich im Bereich der Pestalozziallee (E-Center, Rewe, Lidl, Aldi) sowie im östlichen Kernstadtbereich mit dem dortigen tegut-Lebensmittelvollsortimenter und einem Mini Mix-Markt. Für das westliche Stadtgebiet übernimmt der kleine Norma-Lebensmitteldiscounter eine gewisse Versorgungsfunktion.
- /// In **Boxberg** ist im Lebensmittelbereich v. a. auf die beiden Lebensmittelmärkte Edeka (Neubau) und Penny hinzuweisen. Des Weiteren befindet sich ein kleinflächiger Netto-Markt in Schweigern im Bau.
- /// Im südlich von Lauda-Königshofen gelegenen Mittelzentrum **Bad Mergentheim** sind ebenfalls umfassende Einzelhandelsstrukturen festzuhalten. So ist aus Richtung Lauda-Königshofen zunächst auf die drei in Gewerbegebietslage ansässigen Anbieter Rewe, Lidl und MixMarkt hinzuweisen. Ein weiteres Angebot besteht am Standort nördlich der Innenstadt im dortigen Activ-Center mit Aldi, E-Center und dem nördlich vorgelagerten Norma-Lebensmitteldiscounter. Des Weiteren sind zwei weitere Lebensmitteldiscounter mit Netto und Lidl vorzufinden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld von Lauda-Königshofen stark durch die beiden nächstgelegenen Mittelzentren Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim geprägt sind. Die Stadt Boxberg besitzt nur eine lokale Versorgungsbedeutung im Lebensmittelbereich und ist als Wettbewerbsstandort für das Tauber-Center nur von deutlich untergeordneter Bedeutung.

Tabelle 8: Bestandsdaten im regionalen Umfeld

	Lebensmittel	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Lauda-Königshofen	6.900	35,4
Altstadt	1.150	4,5
Tauberstraße	3.100	13,5
sonst. integrierte Lagen	1.450	8,4
Königshofen	1.200	9,0
Tauberbischofsheim	9.660	52,1
Innenstadt	260	2,0
sonst. integrierte Lagen	2.200	10,4
nicht integrierte Lagen	7.200	39,7
Bad Mergentheim	11.235	61,7
Innenstadt	6.050	32,5
sonst. integrierte Lagen	215	2,0
nicht integrierte Lagen	4.970	27,3
Grünsfeld	1.720	7,4
Boxberg	4.800	19,2

GMA-Berechnungen 2022

1.4 Fazit zur Wettbewerbssituation

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die geplante Umstrukturierung des Standortes Tauber-Center im Wesentlichen einer Modernisierung des Angebotes im Tauber-Center und einer Verbesserung der Kundenfreundlichkeit dient. Auch angesichts der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld ist nur in geringem Umfang mit einer deutlichen Steigerung der Umsätze am Standort Tauber-Center auszugehen.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg hervor und besagt, dass das Vorhaben

- ▀ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie

- ▀ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

3.1 Methodik

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

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

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

3.2 Gesamtbetrachtung der Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Auswirkungen der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Bei der Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind die Wirkungen des Gesamtvorhabens zu berücksichtigen.
- /// Rewe wird mit einer festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² einen Gesamtumsatz von rd. 9,5 – 9,6 Mio. € erwartet, davon entfallen rd. 8,1 – 8,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Rewe bereits am Standort mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² ansässig ist. Derzeit erwirtschaftet Rewe einen Umsatz von ca. 7,7 Mio. €, davon rd. 6,5 Mio. € im Lebensmittel- und 1,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- /// Nach Abzug der Umsätze der bestehenden Märkte bleibt demnach ein Umsatzanteil von rd. 1,6 Mio. €, welcher durch die Rewe-Erweiterung im Untersuchungsraum im Lebensmittelbereich umverteilungswirksam werden wird. Diese Umsätze werden demnach gegenüber den Wettbewerbern in Lauda-Königshofen und im Umland umverteilungswirksam werden. Im Folgenden wird daher das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Märkte geprüft. Bei den Bestandsflächen sind keine nennenswerten Umsatzverschiebungen infolge der Rewe-Erweiterung zu erwarten.
- /// Des Weiteren ist bei der Prognose zu berücksichtigen, dass mit steigenden Verkaufsflächen i. d. R. von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Darüber hinaus ist im Fall der zeitgleichen Realisierung der beiden Erwei-

terung davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der Zusatzumsätze i. S. der Kannibalisierung zwischen den beiden Wettbewerbern umsatzumverteilungswirksam werden wird. Dies wurde bereits bei der Prognose der Umsatzleistung der beiden Standorte vollumfänglich berücksichtigt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen (Gesamtvorhaben)

		Umsatzumverteilung	
		abs.	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz Rewe Bestand	6,5	---
	▪ Lauda-Königshofen	1,0	3 – 4
	▪ <i>davon Altstadt</i>	<< 0,1	< 1
	▪ <i>davon Tauberstraße</i>	0,4	5
	▪ <i>davon sonstige</i>	0,3	3 – 4
	▪ <i>davon Königshofen</i>	0,3	3
	▪ Grünsfeld	<< 0,1	<< 1
	▪ Tauberbischofsheim-Distelhausen	n. n.	n. n.
	▪ Boxberg	< 0,1	n. n.
	▪ Tauberbischofsheim	0,2	< 1
	▪ <i>davon Innenstadt</i>	<< 0,1	n. n.
	▪ <i>davon integrierte Lagen</i>	< 0,1	n. n.
	▪ <i>davon nicht-integrierte Lagen</i>	0,1 – 0,2	1
	▪ Bad Mergentheim	0,2	< 1
	▪ sonstige Standorte	n. n.	n. n.
	▪ Gesamtumsatz Food	8,1 – 8,2	
Nonfood	▪ Umsatz Rewe Bestand	1,2	---
	▪ Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,2	n. n.
	▪ Umsatz Nonfood gesamt	1,4	---
▪ Gesamtumsatz	9,5 – 9,6	---	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2022

3.3 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf o.a. Annahmen sind folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten:

- Gegenüber **Lebensmittelanbietern** werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in der Standortkommune **Lauda-Königshofen** selbst und hier direkt am Standort zu erwarten sein. Hier ist infolge der Modernisierung von Beeren-Bauer mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 3 – 4 % zu rechnen. Am stärksten von

den Umsatzumverteilungseffekten betroffen wäre hierbei Rewe am Standort sowie der Penny-Lebensmitteldiscounter (Verlagerung mit Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 5 %. Am Edeka-Standort in der Badstraße sowie der Norma-Lebensmitteldiscounter am Rand der Altstadt wären nur geringe Effekte zu erwarten. Die Anbieter im Stadtteil Königshofen hätten keine messbaren Effekte zu erwarten. Gleiches gilt für die kleinteiligen Anbieter im Lebensmittelhandwerk sowie den kleinen türkischen Lebensmittelmarkt im Altstadtbereich. Hier wäre ebenfalls von sehr geringen Umsatzumverteilungseffekten auszugehen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Vorhaben i. W. Effekte im Standortumfeld auslöst. Es kommt zu keiner Schädigung des weiteren Innenstadtbereichs oder der verbrauchernahen Versorgung. Die Nahversorgungsstrukturen in Lauda-Königshofen würden auch nach der Umstrukturierung des Tauber-Centers stabil aufgestellt sein. In städtebaulicher Hinsicht wird somit das Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Stadt Lauda-Königshofen und an Lebensmittelanbietern erfüllt.

- /// In den **Umlandkommunen** werden im Lebensmittelbereich allenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese bewegen sich in Grünsfeld und Boxberg jeweils deutlich unterhalb eines Niveaus von 1 %. In den weiter entfernt gelegenen Zentralen Orten Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim werden ebenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die sich jedoch bei einer Einzelbetrachtung auf einem nicht nachweisbaren Niveau bewegen werden. Insofern lässt sich für den Lebensmittelbereich festhalten, dass auch im Umland von Lauda-Königshofen keine städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes ausgelöst werden.
- /// Für den Bereich der **Randsortimente** lässt sich festhalten, dass hier neben den Lebensmittel- und Drogeriemärkten als Hauptwettbewerber ebenfalls in Teilen der Facheinzelhandel als wesentliche Wettbewerbsstandorte in Frage kommen. Hier streuen die Effekte auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber, so dass an den Einzelstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst werden. Städtebauliche Auswirkungen gegenüber sonstigen Anbietern sind demnach nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich somit für das Vorhaben festhalten, keine städtebaulichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes ausgelöst werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben erfüllt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens																	
Grundlagen																	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Vorhaben sieht die Erweiterung des am Standort Tauber-Center bestehenden Rewe-Lebensmittelmarkt von 1.750 m² auf 2.351 m² (jeweils inkl. Bäckerei) vor. Als Verkaufsfläche sollen 2.400 m² festgesetzt werden. Der Müller-Drogeriemarkt sowie Beeren Bauer waren bereits neu aufgestellt worden. Der AWG-Fachmarkt bleibt unverändert bestehen. /// Es handelt sich bei dem Standort Tauber-Center um einen eingeführten Versorgungsstandort in der regionalplanerischen Innenstadt von Lauda-Königshofen, welcher auch mit den im Umfeld weiteren Einzelhandelsbetrieben den wichtigsten Versorgungsstandort für das Unterzentrum darstellt. 																
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 																
Standort-rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Unterzentrum Lauda-Königshofen, ca. 14.532 Einwohner, kein überörtlicher Verflechtungsbereich /// Einzelhandelsstrukturen: Altstadt und Innenstadt westlich der Bahnlinie mit ausschließlich kleinteiligem Einzelhandelsbesatz, Tauber-Center östlich der Bahnlinie als zentraler Versorgungsstandort, geplantes Fachmarktzentrum „Förster-Fleisch-Areal“ gegenüber, solitäre Versorgungsstandorte Edeka in Lauda und Aldi in Königshofen 																
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf Lauda-Königshofen und die nordöstlich angrenzende Gemeinde Grünsfeld bzw. den Tauberbischofsheimer Stadtteil Distelhausen. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 19.173 Personen /// Kaufkraftpotenzial Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 46,1 Mio. € /// Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren im Einzugsgebiet: ca. 8,3 Mio. € /// Kaufkraftpotenzial Bekleidung: ca. 9,7 Mio. € 																
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Lebensmittel in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■ Lauda-Königshofen</td> <td style="text-align: center;">3 – 4</td> </tr> <tr> <td>■ Grünsfeld</td> <td style="text-align: center;"><< 1</td> </tr> <tr> <td>■ Tauberbischofsheim-Distelhausen</td> <td style="text-align: center;">n. n.</td> </tr> <tr> <td>■ Boxberg</td> <td style="text-align: center;">n. n.</td> </tr> <tr> <td>■ Tauberbischofsheim</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> </tr> <tr> <td>■ Bad Mergentheim</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> </tr> <tr> <td>■ sonstige Standorte</td> <td style="text-align: center;">n. n.</td> </tr> </tbody> </table>		Lebensmittel in %	■ Lauda-Königshofen	3 – 4	■ Grünsfeld	<< 1	■ Tauberbischofsheim-Distelhausen	n. n.	■ Boxberg	n. n.	■ Tauberbischofsheim	< 1	■ Bad Mergentheim	< 1	■ sonstige Standorte	n. n.
	Lebensmittel in %																
■ Lauda-Königshofen	3 – 4																
■ Grünsfeld	<< 1																
■ Tauberbischofsheim-Distelhausen	n. n.																
■ Boxberg	n. n.																
■ Tauberbischofsheim	< 1																
■ Bad Mergentheim	< 1																
■ sonstige Standorte	n. n.																

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)																							
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Stadt Lauda-Königshofen ist lt. Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe dort grundsätzlich zulässig.																						
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort befindet sich östlich der Bahnlinie innerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und ist demnach als städtebaulicher integrierter Standort anzusprechen. Dabei übernimmt der Standort die wichtigste Versorgungsfunktion insbesondere für den täglichen Versorgungseinkaufs in der Stadt Lauda-Königshofen.																						
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot ist erfüllt. Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Lauda-Königshofen selbst, die nordöstlich gelegene Kommune Grünsfeld und den Tauberbischofsheimer Stadtteil Distelhausen. Dort ist mit den höchsten Kundenorientierungen an den Standort zu rechnen. Darüber hinaus ist in einem gewissen Umfang auch von Kundenzuführeffekten von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen. Diese wurden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3"></th> <th colspan="2">Umsatzherkunft</th> </tr> <tr> <th>aus Lauda-Königshofen</th> <th>aus dem Umland</th> </tr> <tr> <th colspan="2">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rewe-Lebensmittelvollsortimenter</td> <td>85 – 86</td> <td>14 - 15</td> </tr> <tr> <td>Müller-Drogeriemarkt</td> <td>74</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>Biomarkt</td> <td>76</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>AWG-Bekleidungsfachmarkt</td> <td>77</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Gesamtstandort</td> <td>80</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p>GMA-Berechnungen 2021</p> <p>Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus Lauda-Königshofen) wird für den Gesamtstandort eingehalten.</p>		Umsatzherkunft		aus Lauda-Königshofen	aus dem Umland	in %		Rewe-Lebensmittelvollsortimenter	85 – 86	14 - 15	Müller-Drogeriemarkt	74	26	Biomarkt	76	24	AWG-Bekleidungsfachmarkt	77	23	Gesamtstandort	80	20
	Umsatzherkunft																						
	aus Lauda-Königshofen		aus dem Umland																				
	in %																						
Rewe-Lebensmittelvollsortimenter	85 – 86	14 - 15																					
Müller-Drogeriemarkt	74	26																					
Biomarkt	76	24																					
AWG-Bekleidungsfachmarkt	77	23																					
Gesamtstandort	80	20																					
Beeinträchtigungsvorbot	Das Beeinträchtigungsvorbot wird eingehalten. Bei einer Gesamtbetrachtung werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum ausgelöst. Die durch das Gesamtvorhaben zu beobachtenden Umsatzumverteilungseffekte werden an keinem der untersuchten Standorte ein kritisches Niveau erreichen.																						

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Lauda-Königshofen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Mikrostandort „Tauber-Center“	13
Karte 3:	Regionalplanerische Abgrenzung des Vorranggebietes für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte	15
Karte 4:	Einzugsgebiet des Standortes „Tauber-Center“ und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Lebensmittelmärkte)	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Kaufkraftpotenziale in den projektrelevanten Sortimenten	19
Tabelle 3:	Umsatzprognose Rewe-Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker)	20
Tabelle 4:	Umsatzprognose für den Müller-Drogeriemarkt	21
Tabelle 5:	Umsatzleistung des Biomarktes	21
Tabelle 6:	Umsatzleistung AWG-Bekleidungsfachmarkt	22
Tabelle 7:	Umsatz und Umsatzherkunft des Gesamtstandortes	22
Tabelle 8:	Bestandsdaten im regionalen Umfeld	26
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen (Gesamtvorhaben)	28