

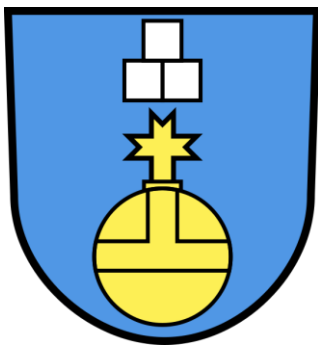


KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

## Gemeinde Offenau

### Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeption

### Leistungsbausteine für die Aufstellung des B-Plans Offenau-Süd



CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44  
70180 Stuttgart  
Tel.: 0711-648 64 61  
Fax: 0711-648 64 69  
E-Mail: [cima.stuttgart@cima.de](mailto:cima.stuttgart@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

#### Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

#### Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Matthias Friedrich

Dipl.-Geogr. Florian Gillwald

Stuttgart, Mai 2012

KÖLN  
LEIPZIG  
LÜBECK  
MÜNCHEN  
RIED (A)  
**STUTTGART**

Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

© 2012 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche -Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Es wurden ggf. Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
1.1	Auftrag	5
1.2	Datengrundlagen	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN SOWIE TRENDS IN DER HANDESENTWICKLUNG</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Trends	6
2.2	Trends im Verbraucherverhalten	6
2.3	Entwicklung der Betriebsformen	7
<b>3</b>	<b>AUSGEWÄHLTE STRUKTURDATEN FÜR DIE GEMEINDE OFFENAU</b>	<b>8</b>
3.1	Zentralörtliche Funktion	8
3.2	Siedlungsstruktur	8
3.3	Einzelhandelskennziffern	8
<b>4</b>	<b>MARKTGEBIET UND KAUFKRAFTPOTENTIAL</b>	<b>10</b>
4.1	Einzugsbereich und Bevölkerungspotential	10
4.2	Kaufkraftpotential in der Gemeinde Offenau	11
<b>5</b>	<b>ANGEBOTSSTRUKTUR DES EINZELHANDELS IN DER GEMEINDE OFFENAU</b>	<b>12</b>
5.1	Betriebs- und Branchenstruktur	12
5.2	Bewertung der Angebotsstruktur nach Kennziffern	14
5.3	Leerstandssituation im Ortskern von Offenau	14
<b>6</b>	<b>MARKTPPOSITION UND VERKAUFSFLÄCHENPOTENTIAL</b>	<b>16</b>
6.1	Marktposition und Ist-Zentralität des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau	16
6.2	Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die Gemeinde Offenau	17
<b>7</b>	<b>EINZELFALLBEURTEILUNG B-PLAN „OFFENAU-SÜD“</b>	<b>20</b>
7.1	Ausgangslage	20
7.2	Handelsbezogene Bewertung	21
7.3	Städtebauliche und raumordnerische Bewertung	22
7.4	Einschätzung der Regionalverträglichkeit der möglichen Nutzungen	24
<b>8</b>	<b>GRUNDLAGEN UND METHODIK DER EINZELHANDELSUNTERSUCHUNG</b>	<b>28</b>
8.1	Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	28

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Entwicklung der Betriebstypen des Handels	7
Abb. 2	Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	9
Abb. 3	Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich	9
Abb. 4	Marktgebiet des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau	10
Abb. 5	Wesentliche Einkaufslagen in der Gemeinde Offenau	13
Abb. 6	Verkaufsflächenausstattung in qm je Einwohner im Vergleich	15
Abb. 7	Sortimentsspezifische Handelszentralität in der Gemeinde Offenau	17

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Das Kaufkraftpotential nach Sortimenten/Bedarfsgruppen in der Gemeinde Offenau in Mio. €	11
Tab. 2	Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gemeinde Offenau nach Warengruppen/Sortimenten	14
Tab. 3	Ziel-Zentralität und Prognose-Umsatz des Offenauer Einzelhandels	19
Tab. 4	„Offenauer Sortimentsliste“	23
Tab. 5	Verkaufsflächenausstattung ausgewählter nicht zentrenrelevanter Sortimente in Offenau & den angrenzenden Kommunen	25
Tab. 6	Verbrauchsausgaben in Deutschland	28
Tab. 7	Erhebungssystematik der CIMA nach Sortimenten	29

## **1 GRUNDLAGEN**

---

### **1.1 Auftrag**

Im April 2012 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der Gemeinde Offenau mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeptes für die Gesamtgemeinde Offenau und insbesondere für die Ortskernentwicklung Offenau beauftragt.

Da für den Standortbereich „Offenau-Süd“ eine Neuaufstellung des B-Planes erforderlich ist, sind in einer vorgezogenen Analyse Aussagen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen, welche für dieses Gebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit vom Grundsatz her in Frage kommen können, zu treffen. Die Neuaufstellung des B-Planes „Offenau-Süd“ wurde erforderlich, da die ursprünglich geplanten Fachmarktnutzungen (u. a. aus den Bereichen Oberbekleidung/Textilien, Schuhe, Zoobedarf, Drogeriewaren) den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 widersprachen und der B-Plan sowohl vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim als auch vom Bundesverwaltungsgericht Leipzig für ungültig erklärt wurde.

Um die zeitnahe Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Offenau-Süd“ umsetzen zu können, werden mit den vorgezogenen Leistungsbausteinen folgende Themenbereiche bearbeitet:

- Analyse der gegenwärtigen Einzelhandelsstruktur in Offenau und der Wettbewerbssituation in den benachbarten Kommunen (v. a. Bad Friedrichshall, Bad Wimpfen, Gundelsheim)
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale sowie der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Offenau als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Erarbeitung eines Standort- und Branchenkonzeptes auf Basis der Umsatz- und Flächenpotentiale der Gemeinde Offenau und Aussagen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen im B-Plan-gebiet „Offenau-Süd“

### **1.2 Datengrundlagen**

Neben der Auswertung sekundärstatistischer Materialien sowie diverser vorliegender Gutachten zum Einzelhandel in Offenau bzw. den Nachbarkommunen wurde von der CIMA im April 2012 eine Totalerhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau sowie den angrenzenden Kommunen Bad Friedrichshall, Bad Wimpfen und Gundelsheim vorgenommen.

## **2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN SOWIE TRENDS IN DER HANDESENTWICKLUNG**

---

### **2.1 Allgemeine Trends**

Zur Einordnung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Offenau sollen einige wesentliche Trends in der Handels- und Standortentwicklung kurz dargestellt werden.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass sich derzeit die Konjunktur und der Konsumklima-Index in Deutschland trotz der internationalen Schuldenkrise auf einem stabilen Niveau bewegen. Dennoch ist die Situation des Einzelhandels seit Jahren als schwierig zu bezeichnen:

- Die Einkommensschere geht immer weiter auseinander. Auf Verbraucherseite sind Konsumverzicht und Preissensibilität zu beobachten.
- Die langfristige Entwicklung auf der Anbieterseite wird von Verdrängungswettbewerb und preisaggressiven Absatzformen gekennzeichnet sein, der sich durch Zunahme des Internet-Handels weiter verschärft.

Aus diesen Entwicklungen resultieren branchenabhängige Wachstumsunterschiede. Die Ausgaben für Unterhaltungs- und Kommunikationsmedien werden von den Veränderungen der globalen Rahmenbedingungen besonders profitieren. Ähnlich wird es im Gesundheits- und Fitnessbereich sein. Der Markt für „persönliche Ausstattungen“, darunter sind u.a. die Warenbereiche Bekleidung und Schuhe zu verstehen, wird ein eher durchschnittliches Wachstum zu verzeichnen haben. Darüber hinaus wird im Zuge des Demographischen Wandels die Bevölkerung insgesamt abnehmen, jedoch das Marktsegment der „Jungen Alten“ für den Handel an Bedeutung gewinnen.

### **2.2 Trends im Verbraucherverhalten**

Die Kunden reagieren unterschiedlich auf gesellschaftliche Trends. Die Voraussagen über das Verhalten des Verbrauchers von morgen sind teilweise widersprüchlich. Folgende Tendenzen sind zu erkennen:

- Hybride Käufer erwarten ein klares Angebotsprofil. Die Positionierung der Anbieter zwischen „Luxus“ und „preiswert“ muss immer klarer herausgearbeitet werden.
- Das Anspruchsniveau der Konsumenten steigt. Durch wachsenden Einkaufsalternativen sinkt die Toleranz hinsichtlich Erreichbarkeit, Ambiente, Sauberkeit, Sicherheit etc.
- Die Erreichbarkeit und Bequemlichkeit (alles an einem Ort) bleiben von großer Bedeutung.

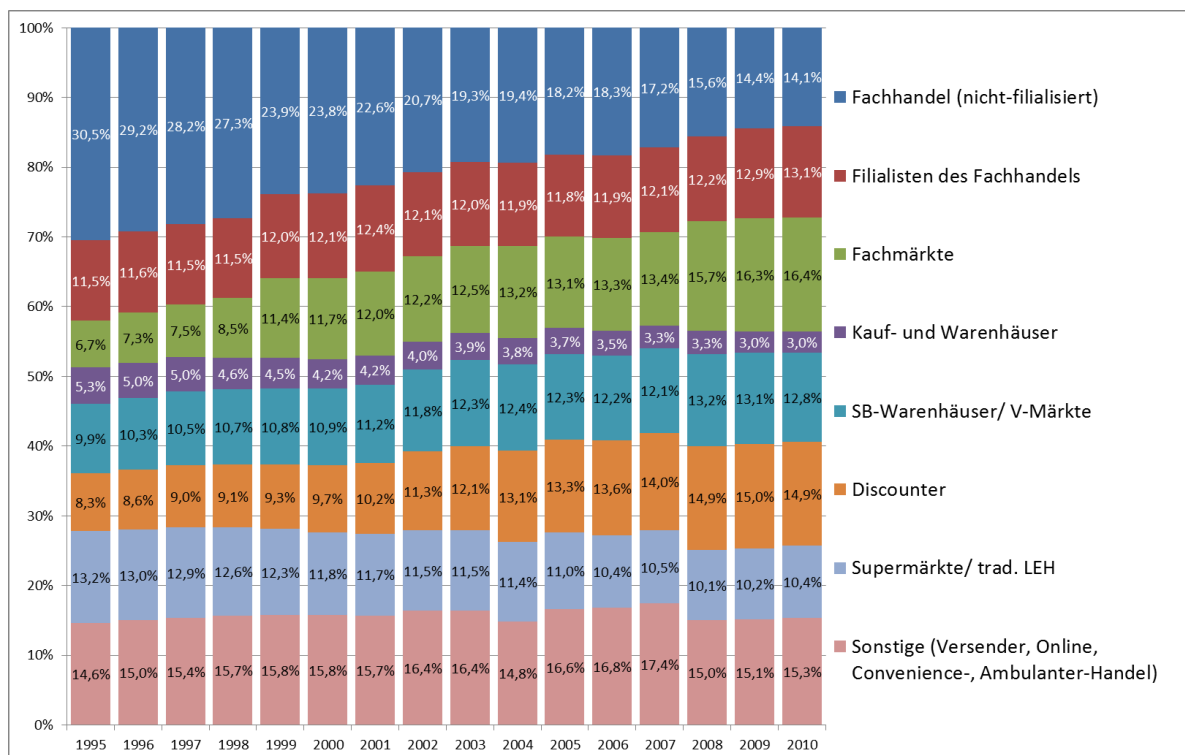
- Das Markenbewusstsein der Verbraucher nimmt weiter zu. Mit der Marke wird ein Image und Lebensgefühl konsumiert. Handelsmarken werden dabei immer wichtiger.

## 2.3 Entwicklung der Betriebsformen

Die zunehmende Polarisierung und Positionierung bestimmen die Entwicklung der Betriebsformen:

- Zunehmende Flächengrößen führen zu sinkender Flächenproduktivität.
- Zunehmende Polarisierung zwischen discount- und premiumorientierten Angebotsformen.
- Eine Mischung aus bekannten Marken und Labels (Filialisten) mit individuellen, lokalen Fachgeschäften ist der Schlüssel für einen attraktiven Innenstadt-Einzelhandel.
- Trading up: Die neue Qualitätsorientierung im Lebensmittel-Einzelhandel bringt angepasste Konzepte (z.B. für ländliche Strukturen), eine Aufwertung im Ladenbau und neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel) hervor.
- Auch die Discounter sichern sich über neue Sortimentsstrategien Marktanteile (bspw. ALDI & LIDL: Frischfleisch, Backautomaten, zunehmende Frischekompetenz, etc.).
- Die Nachfolgeproblematik bleibt das Problem Nr.1 im inhabergeführten Einzelhandel

Abb. 1 Entwicklung der Betriebstypen des Handels



Quelle: HDE Zahlenspiegel 2011; Bearbeitung: CIMA



### 3 AUSGEWÄHLTE STRUKTURDATEN FÜR DIE GEMEINDE OFFENAU

---

#### 3.1 Zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Offenau mit ca. 2.700<sup>1</sup> befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes „Mittlerer Neckar“ und liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn - Mosbach. Der Gemeinde Offenau ist im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

#### 3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Offenau weist eine sehr kompakte Siedlungsstruktur auf. Der Siedlungsbereich konzentriert sich entlang der Bundesstraße 27, welche eine strukturprägende Bedeutung für die Gesamtgemeinde Offenau besitzt. Der Siedlungsbereich westlich der B 27 ist durch das Neckarufer begrenzt, während der Bereich östlich der B 27 durch den Gleisverlauf der Neckartalbahn eingegrenzt ist. Lediglich im Nordosten ist nennenswerte Wohnbebauung jenseits der Bahngleise vorhanden.

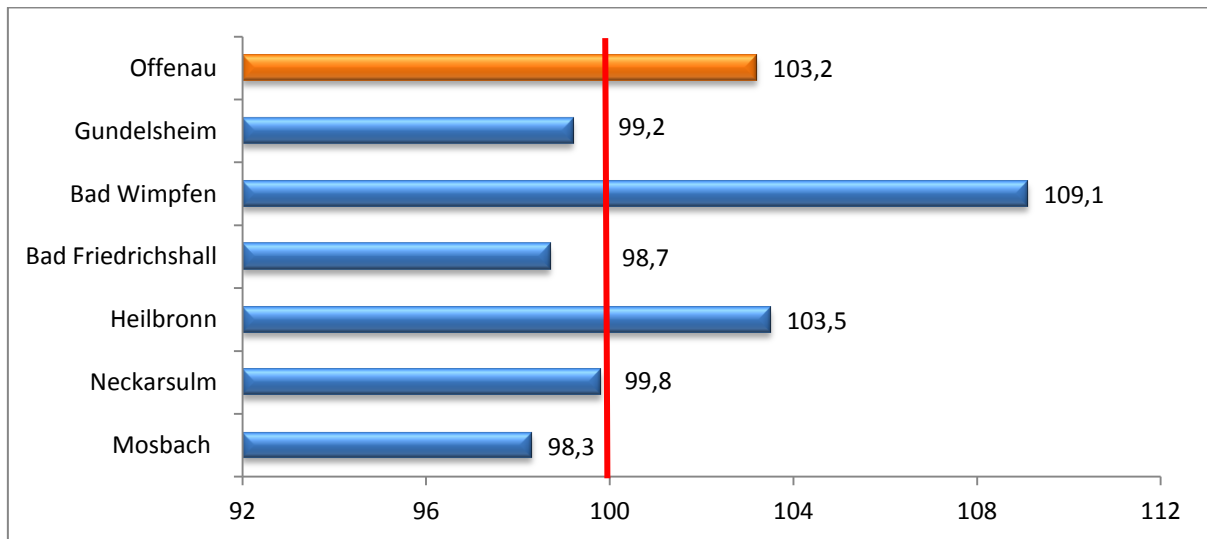
#### 3.3 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 103,2 zeichnet sich die Gemeinde Offenau durch ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau aus. Im Vergleich dazu liegen die Nachbarkommunen Gundelsheim (99,2) und Bad Friedrichshall (98,7), mit Ausnahme von Bad Wimpfen (109,1), unterhalb des Bundesdurchschnittes (100,0). Das Oberzentrum Heilbronn (103,5) verzeichnet ebenfalls eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, während die Mittelzentren Neckarsulm (99,8) und Mosbach (98,3) leicht unter dem Durchschnitt liegen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand 3. Quartal 2011)

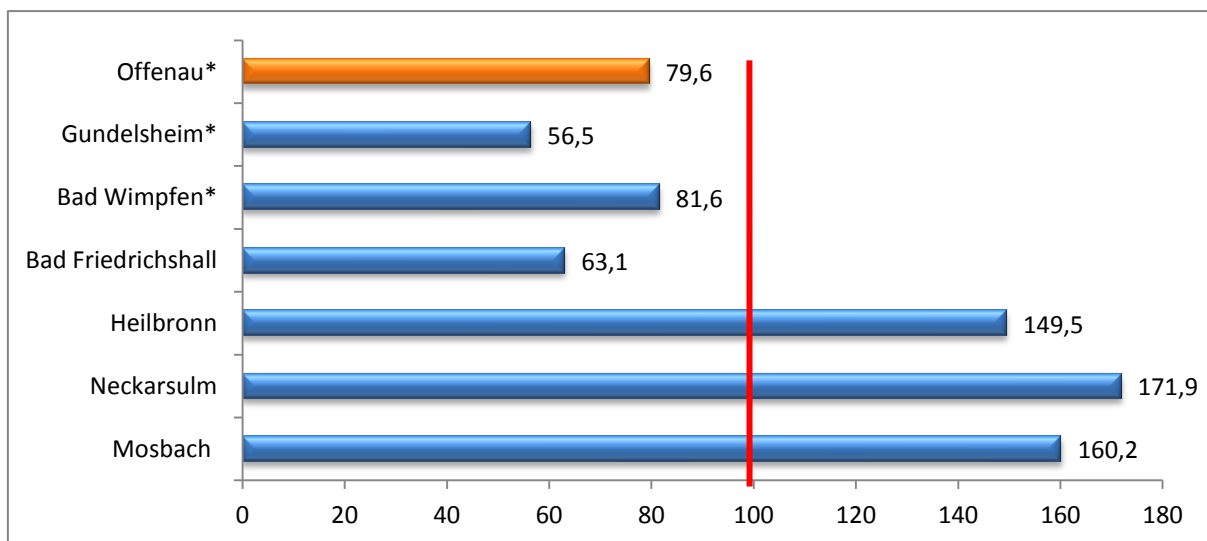
Abb. 2 **Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**



Quelle: BBE!CIMA!MB Research, 2011

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) stellt das Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde dar. Der Bundesdurchschnitt (Indexwert 100) dient als Indikator, ob in der Gemeinde Kaufkraftzuflüsse bzw. -abflüsse vorliegen. Anhand der Zentralitätskennziffern der Gemeinde Offenau (79,6) sowie der umliegenden Kommunen Gundelsheim (56,5), Bad Wimpfen (81,6) und Bad Friedrichshall (63,1) wird ersichtlich, dass für diese Kommunen Kaufkraftabflüsse vorhanden sind. Diese sind begründet durch die Ortsgröße sowie durch die regionale Wettbewerbssituation mit den umliegenden Zentralen Orten (Oberzentrum Heilbronn; Mittelzentren Neckarsulm und Mosbach).

Abb. 3 **Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich**



\* CIMA-Berechnungen basierend auf Umsatzschätzung des vorhandenen Einzelhandels 2012

Quelle: BBE!CIMA!MB Research, 2011; Bearbeitung: CIMA

## 4 MARKTGEBIET UND KAUFKRAFTPOTENTIAL

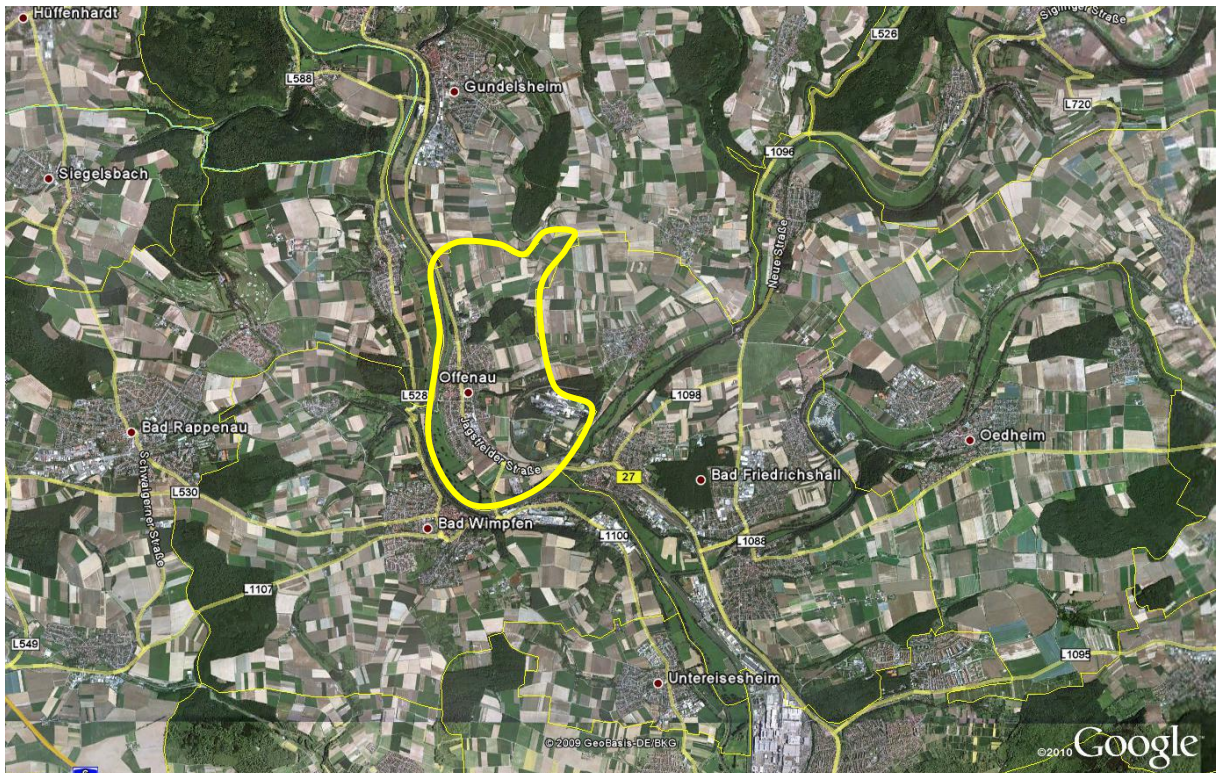
Zur Einordnung der Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen in der Gemeinde Offenau werden die relevanten Daten zum Nachfragepotential nachfolgend dargestellt.

### 4.1 Einzugsbereich und Bevölkerungspotential

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Gemeinde Offenau ist zunächst auf den regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich abzuheben, welcher sich auf das Gemeindegebiet Offenau selbst beschränkt (keine zentralörtliche Versorgungsfunktion).

Aufgrund der Lage an der hoch frequentierten B 27 sind jedoch zwangsläufig Einkaufsverflechtungen mit den umliegenden Kommunen (insb. Bad Wimpfen, Bad Friedrichshall, Gundelsheim) vorhanden. Bei einer insgesamt überdurchschnittlich hohen Kfz-Frequenz muss davon ausgegangen werden, dass weiterhin durch Berufspendler und Durchreisende Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden.

Abb. 4 Marktgebiet des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau



Quelle: Google Earth Pro; Bearbeitung: CIMA

## 4.2 Kaufkraftpotential in der Gemeinde Offenau

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.506,- € für das Jahr 2011/12 angesetzt werden. Hiervon entfallen

- ca. 2.013,- € auf den Lebensmittelbereich und
- ca. 3.493,- € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungswerte, der regionalen Kaufkraftkoeffizienten sowie der Pro-Kopf-Ausgaben beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential in der Gemeinde Offenau (ca. 2.700 EW) ca. 15,2 Mio. €.

Die Verteilung des Kaufkraftpotentials ist in der nachfolgenden Tabelle nach Branchen/ Bedarfsbereichen detailliert dargestellt.

Tab. 1 Das Kaufkraftpotential nach Sortimenten/Bedarfsgruppen in der Gemeinde Offenau in Mio. €

Sortimente/Bedarfsgruppen	Kaufkraftpotential in Mio. €
Lebensmittel	5,5
restlicher kurzfristiger Bedarf <sup>1</sup>	2,4
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>7,9</b>
Oberbekleidung, Wäsche, Textilien	1,6
Schuhe und Sport	0,6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,5
restlicher mittelfristiger Bedarf <sup>2</sup>	0,3
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>3,0</b>
Einrichtung und Zubehör	1,9
Elektrowaren/ Medien	1,3
Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck	0,4
restlicher langfristiger Bedarf <sup>3</sup>	0,7
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>4,3</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>15,2</b>

<sup>1</sup> Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

<sup>2</sup> Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

<sup>3</sup> Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

## 5 ANGEBOTSSTRUKTUR DES EINZELHANDELS IN DER GEMEINDE OFFENAU

---

Die Bestandsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau basieren auf einer Totalerhebung der Betriebe des Ladeneinzelhandels (inkl. Ladenhandwerk) im April 2012.

### 5.1 Betriebs- und Branchenstruktur

In der Gemeinde Offenau wurden folgende Daten zum Einzelhandelsbestand erhoben:

- Anzahl der Ladengeschäfte: 18 Betriebe
- Gesamtverkaufsfläche: ca. 4.035 qm
- Umsatzleistung im Jahr 2011<sup>2</sup>: ca. 12,1 Mio. €.

Nach Bedarfsbereichen gegliedert entfallen

- auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** ca. 55 % aller Betriebe, ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 71 % des Gesamtumsatzes
- auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich** ca. 28 % aller Betriebe, ca. 44 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 25 % des Gesamtumsatzes
- auf den **langfristigen Bedarfsbereich** ca. 17 % aller Betriebe, ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 4 % des Gesamtumsatzes.

Räumlich konzentriert sich der Einzelhandel in der Gemeinde Offenau auf zwei wesentliche Standortlagen. Zum einen auf den Ortskern entlang der B 27 (Hauptstraße) und zum anderen auf den Standortbereich an der Talstraße am südlichen Ortseingang.

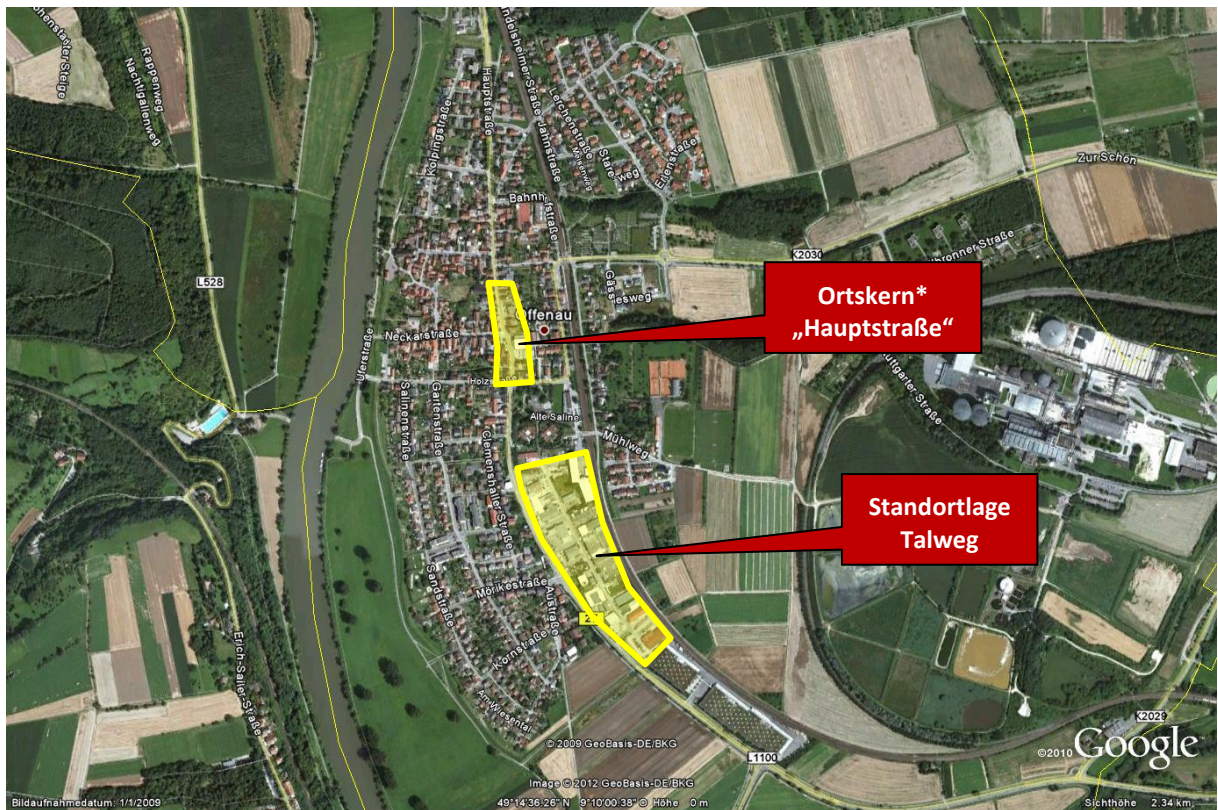
Die verkehrsgünstige Lage an der B 27 besitzt nicht nur für die bereits existierenden Fachmärkte (z. B. aus dem Bekleidungs- und Schuhsegment) eine große Bedeutung, sondern stellt auch für den Einzelhandel im Ortskern den herausragenden Standortfaktor dar.

---

<sup>2</sup> CIMA-Berechnungen basierend auf Umsatzschätzung des vorhandenen Einzelhandels 2012



Abb. 5      **Wesentliche Einkaufslagen in der Gemeinde Offenau**



\* Die Abgrenzung des Ortskerns ist nicht gleichbedeutend mit der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches i. S. d. § 34 BauGB

Quelle: Google Earth Pro; Bearbeitung: CIMA

Für den **kurzfristigen Bedarf**, der gemessen an der Anzahl der Betriebe, der Verkaufsfläche sowie der Umsatzleistung den Schwerpunkt in Offenau darstellt, kann im Verhältnis zur Ortsgröße bereits eine recht hohe Angebotsintensität festgehalten werden, wobei insbesondere auf den recht hohen Besatz mit Betrieben im Lebensmittelbereich hinzuweisen ist. Neben den Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Metzger) und spezialisierten Anbietern (Getränkemarkt, Tankstellenshop etc.) ist mit der Fa. Lidl ein größerer Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Offenau ansässig.

Der **mittelfristige Bedarfsbereich** ist bei Berücksichtigung der Ortsgröße außergewöhnlich stark vertreten. Vor allem die Fachmärkte im Bekleidungssegment (Fa. modeWelten, Fa. kik, Fa. H&D shoes and more) sind in erster Linie durch die Lage an der B 27 begründet. Weiterhin ist ein Fachgeschäft aus dem Bereich Schreibwaren anzuführen.

Der **langfristige Bedarfsbereich** besitzt dagegen nur einen eher geringen Stellenwert in Offenau, wobei das Küchenstudio der Schreinerei Lierheimer (Hauptstr.) und die Fa. Pierro Glas- und Holzbau (Talweg) als wesentliche Anbieter zu nennen sind.

Tab. 2 **Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Gemeinde Offenau nach Warengruppen/Sortimenten**

Bestandsdaten Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm**	Umsatzleistung in Mio. €**
Kurzfristiger Bedarf gesamt	10	1.865	8,6
Mittelfristiger Bedarf gesamt	5	1.760	3,1
Langfristiger Bedarf gesamt	3	410	0,4
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>18</b>	<b>4.035</b>	<b>12,1</b>

\* Zuordnung erfolgte nach Sortimentsschwerpunkt, \*\*Zuordnung nach Teilsortimenten

Quelle: CIMA Bestandserhebung April 2012; Rundungsdifferenzen möglich

## 5.2 Bewertung der Angebotsstruktur nach Kennziffern

Setzt man den Verkaufsflächenbestand des Einzelhandels in Offenau ins Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Gemeinde ein Wert von 1,51 qm je Einwohner. Auf den Food-Bereich entfallen ca. 0,64 qm je Einwohner (Bundesdurchschnitt: ca. 0,4 - 0,5 qm) und auf den Non-Food-Bereich ca. 0,87 qm je Einwohner (Bundesdurchschnitt: ca. 0,8 - 0,9 qm).

Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen weist die Gemeinde Offenau, gemessen an der zentralörtlichen Einstufung sowie der Einwohnerzahl, eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner auf.

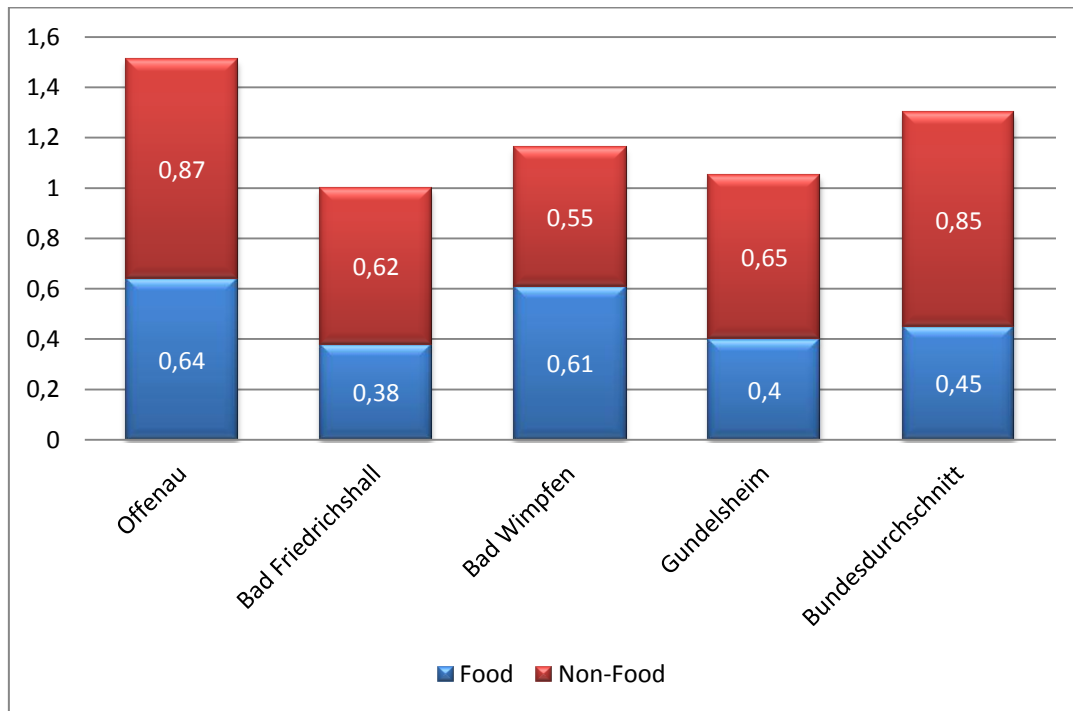
In der Gesamtheit kann festgehalten werden, dass für den **Food-Bereich** in der Gemeinde Offenau im Vergleich mit den Umlandgemeinden eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner vorhanden ist. Ein nennenswerter „Nachholbedarf“ lässt sich in diesem Bedarfsbereich somit nicht ableiten.

Beim **Non-Food-Bereich** liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ebenfalls über den Werten der umliegenden Kommunen, wobei hier auf die „Sonderstruktur“ durch die bestehenden Fachmärkte im Bekleidungs- und Schuhsegment in der Gemeinde Offenau hinzuweisen ist.

## 5.3 Leerstandssituation im Ortskern von Offenau

Im Ortskern der Gemeinde Offenau wurde zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2012) nur ein Leerstand ermittelt (Standort Hauptstraße), in dem sich vormals ein Drogeriemarkt der Fa. Schlecker befand.

Abb. 6      **Verkaufsflächenausstattung in qm je Einwohner im Vergleich**



Quelle: CIMA Bestandserhebung April 2012



## 6 MARKTPosition UND VERKAUFSFLÄCHENPOTENTIAL

---

Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Offenau als Einkaufsstandort sowie eine Ermittlung des realistischen und wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotentials in Offenau.

Bei der Bewertung der Marktposition und Verkaufsflächenpotentiale gilt es in besonderem Maße die durch die Lage an der B 27 bedingten Sonderstrukturen in Offenau zu berücksichtigen. Durch die verkehrsgünstige Lage an der hoch frequentierten B 27 ergeben sich individuelle Standortbedingungen, welche das Generieren zusätzlicher Kundenpotentiale von außerhalb der Gemeinde Offenau ermöglichen.

### 6.1 Marktposition und Ist-Zentralität des Einzelhandels in der Gemeinde Offenau

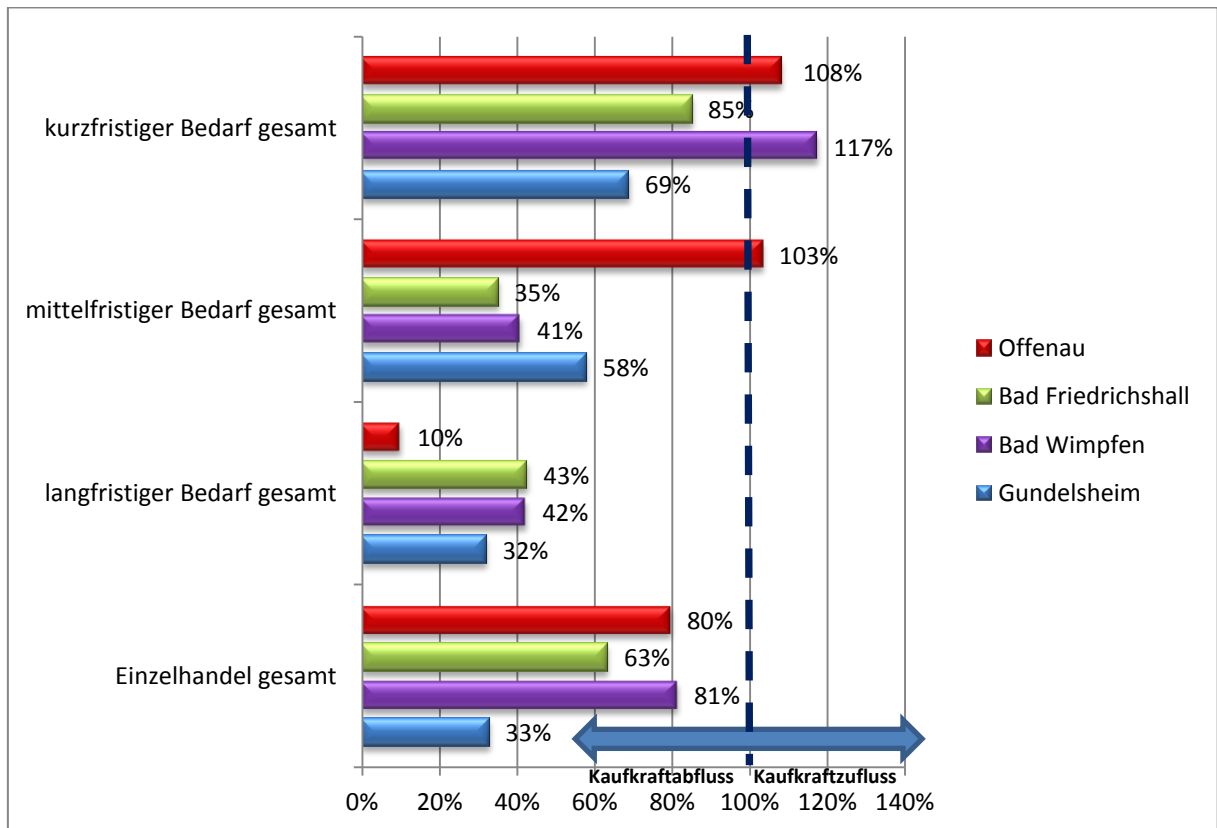
In der Gegenüberstellung der Umsätze mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. Die Zentralitätswerte sind nach Bedarfsbereichen in der nachfolgenden Graphik im Vergleich mit den umliegenden Kommunen dargestellt. Bei den Verkaufsflächen und Umsatzleistungen wurde eine sortimentsgenaue Zuordnung vorgenommen.

Für den Einzelhandel in der Gemeinde Offenau insgesamt errechnet sich eine Handelszentralität von ca. 80 %. Allerdings sind innerhalb der verschiedenen Einzelhandelsbranchen deutliche Unterschiede festzustellen. Sowohl im kurzfristigen als auch mittelfristigen Bereich liegt die Handelszentralität knapp über 100 %; d. h. der Umsatz durch den örtlichen Einzelhandel liegt etwas höher als die Kaufkraft in der Gemeinde Offenau und es sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde vorhanden. Beim langfristigen Bedarfsbereich ist demgegenüber nur eine sehr niedrige Handelszentralität vorhanden.

Im Vergleich zu den umliegenden Zentralen Orten Bad Friedrichshall (Unterzentrum), Bad Wimpfen und Gundelsheim (beide Kleinzentren) verfügt die Gemeinde Offenau (ohne zentralörtliche Einstufung), mit Ausnahme des langfristigen Bedarfsbereiches, über leicht überdurchschnittliche Zentralitätswerte.

Eine „Sonderstruktur“ ist beim mittelfristigen Bedarfsbereich für die Sortimente Oberbekleidung sowie Schuhe und Sport vorhanden, da durch die Fachmärkte im Gewerbegebiet am Talweg deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Offenau generiert werden.

Abb. 7 Sortimentsspezifische Handelszentralität in der Gemeinde Offenau



Quelle: CIMA-Berechnungen

## 6.2 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die Gemeinde Offenau

Im Folgenden wird in einem Prognoseansatz das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die Gemeinde Offenau ermittelt. Bei der Ermittlung der Umsatzpotentiale werden Zielwerte für die künftige Handelszentralität in Abgleich mit der vorhandenen Handelszentralität angesetzt, wobei die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Offenau sowie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt wurden.

Bei den angesetzten Ziel-Zentralitäten wurde berücksichtigt, dass speziell beim kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich bereits eine hohe Ist-Zentralität vorhanden ist, welche bei Zugrundelegung einer „normalen“ Einzelhandelsentwicklung, welche sich an der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde Offenau orientiert, nur sehr bedingt ausbaubar ist und damit nur noch geringe **rechnerische** Entwicklungspotentiale ableitbar sind.

Beim langfristigen Bedarf ist demgegenüber nur eine sehr niedrige Ist-Zentralität vorhanden, wobei aufgrund der übergeordneten regionalen Wettbewerbssituation, welche insbesondere durch die Städte Heilbronn, Neckarsulm und Mosbach beeinflusst wird, die Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Offenau auch künftig beschränkt sind.

Die ausgewiesenen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels (Prognosezeitraum 8 - 10 Jahre) in der Gemeinde Offenau einzustufen.

Unter Zugrundelegung von branchenüblichen Flächenleistungen ergibt sich für die Gemeinde Offenau ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential von ca. 675 qm. Davon entfallen auf

- den kurzfristigen Bedarf ca. 125 qm VK
- den mittelfristigen Bedarf ca. 60 qm VK
- den langfristigen Bedarf ca. 490 qm VK.

Bei den in der Tabelle dargestellten Ziel-Zentralitäten und Verkaufsflächenpotentialen wurde zunächst auf den regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich der Gemeinde Offenau abgehoben (ohne „B 27-Effekt“). Bei Berücksichtigung des begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentials in der Gemeinde Offenau ergibt sich ein sehr „überschaubares“ rechnerisches Verkaufsflächenpotential.

Die Potentialberechnung wurde für die einzelnen Sortimentsbereiche unabhängig von der Ansiedlung marktgängiger Betriebstypen durchgeführt, da diese häufig über atypische Einzugsgebiete verfügen und damit auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde Offenau angewiesen sind. Der Aspekt, dass das **tatsächliche** Marktgebiet für bestimmte Betriebstypen aufgrund der Lage an der B 27 deutlich über die Gemeindegrenzen von Offenau hinausgehen kann, wird bei der Beurteilung der Einzelhandelsnutzungen für das B-Plangebiet „Offenau-Süd“ entsprechend berücksichtigt (Kap. 7).

Neben den quantitativen Aspekten der Verkaufsflächenprognose sind auch qualitative Aspekte (z. B. verschiedene Betriebstypen und Betreiberkonzepte) sowie räumliche Aspekte (z. B. Verteilung der Versorgungsstandorte) von Bedeutung. So können unabhängig vom aufgezeigten Verkaufsflächenpotential innovative Betreiberkonzepte, die bislang noch nicht in der Gemeinde ansässig sind, durchaus eine Bereicherung der Einzelhandelslandschaft darstellen.

Tab. 3 Ziel-Zentralität und Prognose-Umsatz des Offenauer Einzelhandels

	IST-Umsatz	Kaufkraft	IST-Zentralität	Ziel-Zentralität	Prognose-Umsatz	ZUSATZ-Umsatz	Ø Umsatz/qm VK	Verkaufsflächenpotential
Bedarfsbereiche	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %	in Mio. €	in Mio. €	in €/qm VK	in qm
Lebensmittel	6,9	5,5	125%	125%	6,9	0,0	4.000	0
restlicher kurzfr. Bedarf*	1,7	2,4	70%	90%	2,2	0,5	4.000	125
<b>kurzfristiger Bedarf gesamt</b>	<b>8,6</b>	<b>7,9</b>	<b>108%</b>	<b>114%</b>	<b>9,1</b>	<b>0,5</b>	<b>4.000</b>	<b>125</b>
Oberbekleidung, Wäsche, Textilien	1,6	1,6	102%	102%	1,6	0,0	2.500	0
Schuhe und Sport	1,2	0,6	218%	218%	1,2	0,0	2.500	0
Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,2	0,5	44%	50%	0,3	0,1	3.000	10
restlicher mittelfr. Bedarf**	0,0	0,3	0%	50%	0,2	0,2	3.000	50
<b>mittelfristiger Bedarf gesamt</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>103%</b>	<b>110%</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>	<b>3.000</b>	<b>60</b>
Einrichtung und Zubehör	0,4	1,9	19%	35%	0,7	0,3	1.500	210
Elektrowaren/Medien	0,1	1,3	4%	35%	0,5	0,4	4.000	100
Foto/Optik, Uhren/ Schmuck	0,0	0,4	0%	40%	0,2	0,2	6.000	30
restlicher langfr. Bedarf***	0,0	0,7	4%	50%	0,3	0,3	2.000	150
<b>langfristiger Bedarf gesamt</b>	<b>0,4</b>	<b>4,3</b>	<b>10%</b>	<b>38%</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>2.400</b>	<b>490</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>12,1</b>	<b>15,2</b>	<b>80%</b>	<b>92%</b>	<b>14,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2.800</b>	<b>675</b>

\* Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

\*\* Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

\*\*\* Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u. a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA-Prognoserechnung, Rundungsdifferenzen möglich

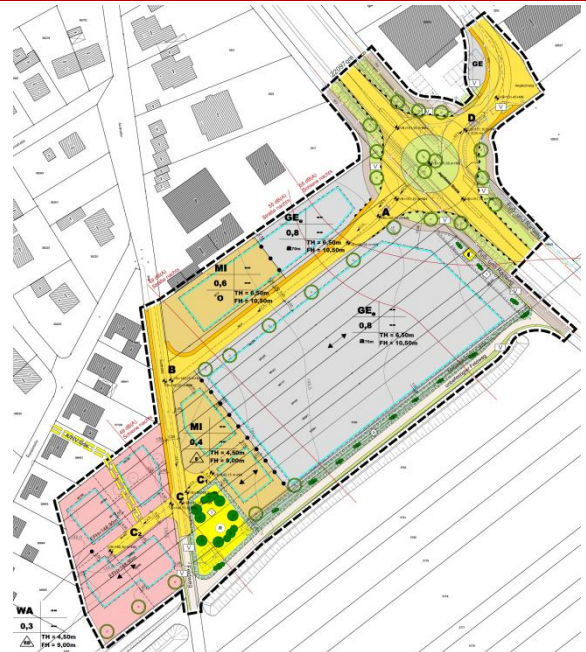
## 7 EINZELFALLBEURTEILUNG B-PLAN „OFFENAU-SÜD“

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorgezogenen Leistungsbausteine des Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeptes für die Gemeinde Offenau wird im Folgenden eine Einordnung und Bewertung des Standortbereiches B-Plan-Gebiet „Offenau-Süd Erweiterung“ vorgenommen. Hierbei wird aufgezeigt, für welche Einzelhandelssortimente bzw. Betriebstypen grundsätzlich eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit sowohl für die Gemeinde Offenau selbst wie auch für die umliegenden Kommunen angenommen werden kann (Hinweis: kein Ersatz für vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11,3 BauNVO).

### 7.1 Ausgangslage

Die Neuaufstellung des B-Planes „Offenau-Süd“ wurde erforderlich, da die ursprünglich geplanten Fachmarktnutzungen (u. a. aus den Bereichen Oberbekleidung/Textilien, Schuhe, Zoobedarf, Drogeriewaren) den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 widersprachen und der B-Plan sowohl vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim als auch vom Bundesverwaltungsgericht Leipzig für ungültig erklärt wurde. Da somit noch kein aktueller B-Plan vorliegt, dient der B-Plan „Offenau-Süd Erweiterungen“ vom 27.02.2007 als Grundlage für die folgenden Ausführungen.

B-Plan „Offenau-Süd Erweiterung“ (27.02.2007; aufgehoben vom BVG am 10.11.2011)



Gebietskategorien

Mischgebiet (§ 6 BauNVO);  
(eingeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

<b>B-Plan Festsetzungen</b>	<p><b>Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO</b></p> <p>Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbegebiete und Gartenbaubetriebe.</p> <p>Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Gesamtgebiet unzulässig.</p> <p>Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO</b></p> <p>Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
-----------------------------	---

Quelle: Ingenieurbüro IFK Mosbach; Bearbeitung: CIMA

Das B-Plangebiet „Offenau-Süd Erweiterung“ liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Offenau im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper. Das Plangebiet umfasst ca. 2,1 ha und liegt unmittelbar an der B 27. Gemäß den baurechtlichen Vorgaben des B-Plans „Offenau-Süd Erweiterung“ vom 27.02. 2007 ist in der Mitte sowie im nördlichen Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, welche die Wohnfunktion „nicht wesentlich stören“. Im vorgesehenen nördlich gelegenen Mischgebiet ist Einzelhandel ohne Einschränkung zulässig.

## 7.2 Handelsbezogene Bewertung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, ist das rechnerische Verkaufsflächenpotential für die Gemeinde Offenau bei Zugrundelegung des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches (Schwerpunkt Eigenversorgung) sehr begrenzt. Für den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sind kaum nennenswerte Potentiale offen. Für den langfristigen Bedarfsbereich ist ein gewisses rechnerisches Potential offen, welches allerdings eine Ansiedlung von marktgängigen Betriebstypen am Standort Offenau mit ca. 2.700 EW ebenfalls kaum ermöglicht.

Aufgrund der Lage an der B 27 mit überdurchschnittlich hoher Kfz-Frequenz ist allerdings eine sehr hohe Verkehrsgunst für PKW-kundenorientierte Betriebstypen im Einzelhandel vorhanden, welche ein atypisches Einzugsgebiet erschließen und Kaufkraftzuflüsse von weit außerhalb der Gemeinde Offenau generieren können.

### **7.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung**

Aufgrund der „Vergangenheit“ des Standortbereiches mit den entsprechenden Urteilen am VGH Mannheim und BGH Leipzig kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auch vor dem Hintergrund der Agglomerationswirkungen, als nicht mehr zielführend eingestuft werden.

Ein planerischer Abwägungsspielraum ist nach Einschätzung der CIMA vom Grundsatz her bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, wobei auch hier eindeutig von einer überwiegend übergemeindlichen Versorgungsfunktion auszugehen ist und damit eine Verletzung des „Kongruenzgebotes“ vorprogrammiert ist. Da in der Gemeinde Offenau die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über 800 qm VK grundsätzlich nicht zulässig ist, ist auch bei den nicht zentrenrelevanten Nutzungen der Agglomerationseffekt von Bedeutung.

Für den Fall, dass der Nachweis erbracht werden kann, dass trotz der Verletzung des Kongruenzgebotes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentralen Orte zu erwarten sind, ist auf Basis eines regionalen Abstimmungsprozesses ein Abwägungsspielraum vorhanden.

Die nachfolgende Liste der sog. zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente, welche für den Standort Offenau, aber auch für die Nachbarkommunen abzustimmen ist, zeigt die sortimentsbezogenen Entwicklungspotentiale für den B-Plan Offenau-Süd auf.



Tab. 4 „Offenauer Sortimentsliste“

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

Quelle: CIMA GmbH 2012; auf Basis der Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020; Anpassungen entsprechend der Situation in der Gemeinde Offenau



Herunter gebrochen auf die marktgängigen Betriebstypen im Einzelhandel sind für den Standortbereich Offenau-Süd als denkbare Fachmarktnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten folgende Betriebstypen zu nennen (beispielhafte Nutzungen, zunächst ohne Berücksichtigung der Angebotssituation in Offenau sowie in den umliegenden Kommunen):

- Möbelfachmarkt/Spezialanbieter/Küchenstudio
- Bau- und Heimwerkermarkt (Baustoffe, Farben/Lacke, Sanitäreinrichtung, Werkzeuge etc.)
- Bodenbeläge, Teppichfachmarkt
- Kfz-Fachmarkt (Autoteilezubehör)
- Bürofachmarkt
- Babyfachmarkt
- Gartencenter/-fachmarkt
- Fahrradfachmarkt
- Zoofachmarkt

#### **7.4      Einschätzung der Regionalverträglichkeit der möglichen Nutzungen**

Zur Abschätzung der städtebaulichen Betroffenheit durch mögliche Fachmarktnutzungen am Standort Offenau-Süd, wird in der folgenden Tabelle die sortimentsbezogene Ausstattungssituation in den angrenzenden Kommunen Bad Friedrichshall, Bad Wimpfen und Offenau aufgezeigt. Hierbei wird im Bestand zwischen der Gesamtverkaufsfläche sowie der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Standortlagen (Innenstadt/Ortskerne etc.) differenziert. Weiterhin erfolgt eine Kommentierung der entsprechenden Angebotsstruktur in den Nachbarkommunen.

Tab. 5 **Verkausflächenausstattung ausgewählter nicht zentrenrelevanter Sortimente in Offenau & den angrenzenden Kommunen**

Sortimente	Offenau (VK in qm)		Bad Friedrichs- hall (VK in qm)		Bad Wimpfen (VK in qm)		Gundelsheim (VK in qm)		Städte- baul. Be- troffen- heit*
	Ge- samt	Orts- kern	Ge- samt	Innen- stadt/ Orts- kern	Gesamt	Innen- stadt/ Orts- kern	Gesamt	Innen- stadt/ Orts- kern	
Möbel	60	0	75	0	40	40	1.330	0	gering
Eisenwaren & baumarktspez. Sor- timente	250	0	1.830	130	110	70	150	0	gering
Bodenbelä- ge/Teppiche; Far- ben/Lacke	30	0	580	20	10	10	200	0	gering
Gartenbedarf/ -zubehör	0	0	2.840	530	450	0	325	0	hoch
Fahrradbedarf	0	0	530	0	30	30	0	0	gering
Kfz-Zubehör	0	0	0	0	0	0	40	0	sehr gering
Zoobedarf	0	0	305	85	60	0	185	0	gering
<b>Gesamt</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>6.160</b>	<b>630</b>	<b>700</b>	<b>140</b>	<b>2.230</b>	<b>0</b>	<b>nicht sinnvoll</b>

\* mögliche städtebauliche Betroffenheit benachbarter Innenstädte bzw. Ortskerne in den ausgewählten Sortimentsbereichen durch eine Fachmarktansiedlung in Offenau

Quelle: Erhebung CIMA

### Sortiment Möbel

Im Sortimentsbereich „Möbel“ sind weder in Offenau noch in den Nachbarkommunen relevante Anbieter in zentralen Standortlagen vorhanden. Bis auf einen spezialisierten kleinflächigen Second-Hand-Anbieter (historische, restaurierte Möbel) in der Bad Wimpfener Innenstadt und einem Küchenstudio der Schreinerei Lierheimer in Offenau (Hauptstraße, teilintegrierte Lage) ist noch ein Anbieter in Gundelsheim ansässig (Fa. Möbelhaus Kallenberger; nicht integrierte Lage).

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Spezialfachmarktes im Sortimentsbereich Möbel am Standort Offenau-Süd kaum zu erwarten. Sortimentsbezogene Überschneidungen sind allerdings für das sich in nicht integrierter Lage befindliche Möbelhaus der Fa. Kallenberger (Gundelsheim) nicht auszuschließen.

### Sortiment Eisenwaren & baumarktspezifische Sortimente

In der Innenstadt von Bad Wimpfen ist bis dato noch ein klassisches Eisenwarenfachgeschäft vorhanden. Weitere branchentypische Anbieter finden sich Bad Friedrichshall in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet (Fa. Mangold Bauzentrum; Baumarkt Fa. Haug). Hinzu kommt ein kleinflächiger Anbieter für Heizung/Sanitär im Ortsteilzentrum Jagstfeld (Badausstellung; Fa. Heidinger).

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Spezialfachmarktes im Sortimentsbereich Eisenwaren & baumarktspezifische Sortimente am Standort Offenau-Süd nicht vollkommen auszuschließen, welche allerdings vorwiegend Anbieter in nicht integrierten Lagen betreffen werden.

#### **Sortiment Bodenbeläge/Teppiche; Farben/Lacke**

Im Sortimentsbereich „Bodenbeläge/Teppiche; Farben/Lacke“ sind weder in Offenau noch in den Nachbarkommunen relevante Anbieter in zentralen Standortlagen vorhanden. Größere Anbieter (Fa. Ziegler, Gundelsheim; Fa. Breuninger, Bad Friedrichshall) befinden sich überwiegend in nicht integrierten Standortlagen.

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Spezialfachmarktes im Sortimentsbereich Bodenbeläge/Teppiche; Farben/Lacke am Standort Offenau-Süd kaum zu erwarten. Die stärksten Beeinträchtigungen erfahren jedoch überwiegend die Anbieter in den nicht integrierten Lagen.

#### **Sortiment Gartenbedarf/-zubehör**

In der Innenstadt von Bad Friedrichshall befindet sich ein Gartenfachmarkt der Fa. BAG. Weitere branchentypische Anbieter sind in den Nachbarkommunen in integrierten bzw. nicht integrierten Lagen verortet (u. a. Fa. BAG Raiffeisen, Gundelsheim; Fa. Blumen Belzer, Bad Wimpfen).

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus (v. a. Bad Friedrichshall) sind durch die Ansiedlung eines Spezialfachmarktes im Sortimentsbereich Gartenbedarf/-zubehör am Standort Offenau-Süd somit nicht auszuschließen.

#### **Sortiment Fahrradbedarf**

In der Innenstadt von Bad Wimpfen befindet sich ein kleinflächiges Fahrradfachgeschäft. Neben diesem Anbieter ist ein Fahrradfachmarkt der Fa. Rolands Zweiradladen im Gewerbegebiet des Bad Friedrichshaller Stadtteils Kochendorf verortet.

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Fachmarktes im Sortimentsbereich Fahrradbedarf am Standort Offenau-Süd nur für die Innenstadt von Bad Wimpfen zu erwarten. Der weitere Anbieter in diesem Sortiment befindet sich in einer nicht integrierten Lage im Gewerbegebiet Kochendorf (Bad Friedrichshall).

### **Sortiment Kfz-Zubehör**

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Fachmarktes im Sortimentsbereich Kfz-Zubehör am Standort Offenau-Süd aufgrund fehlender Angebote nicht zu erwarten.

### **Sortiment Zoobedarf**

Der einzig größerer Anbieter (Fa. Josef Fischer Landhandel) befindet sich im Gundelsheimer Stadtteil Obergriesheim in teilintegrierter Lage. Dieses Angebot zielt jedoch insbesondere auf Käufergruppen ab, die in der Landwirtschaft tätig sind und i. d. R. Großmengen an Tierfutter abnehmen. Der Sortimentsbereich Zoobedarf wird darüber hinaus lediglich als Randsortiment in diversen Lebensmittel- und Spezialfachmärkten angeboten.

Negative Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche in den Nachbarkommunen Offenaus sind durch die Ansiedlung eines Spezialfachmarktes im Sortimentsbereich Zoobedarf am Standort Offenau-Süd aufgrund des insgesamt fehlenden Angebotes nicht zu erwarten.

### **Fazit**

Für die Ansiedlung von grundsätzlich denkbaren Fachmarkttypen am Standort Offenau-Süd kommen nach Abgleich der Verkaufsflächenausstattung in den angrenzenden Kommunen folgende Nutzungen in Frage:

- Möbelfachmarkt/Spezialanbieter/Küchenstudio <sup>3</sup>
- Bodenbeläge, Teppichfachmarkt
- Fahrradfachmarkt
- Kfz-Fachmarkt
- Zoofachmarkt

Bei den weiter geprüften Fachmarktnutzungen (Baumarkt, Gartencenter) sind zumindest teilweise sortimentsbezogene Überschneidungen mit Betrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten Kommunen vorhanden.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, alternativ zu den oben genannten Fachmärkten, nicht einzelhandelsrelevante Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Logistikbetriebe u. v. m.) am Standort Offenau-Süd anzusiedeln.

---

<sup>3</sup> Hinweis auf Bestandsbetrieb (Küchenstudio, Schreinerei Lierheimer) in Offenau in teilintegrierter Lage

## 8 GRUNDLAGEN UND METHODIK DER EINZELHANDELSUNTERSUCHUNG

### 8.1 Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet diejenigen Geldmittel, die für den Konsum zur Verfügung stehen, also die Nettoeinkommen abzüglich der Kosten für Miete, Reisen und andere Konsumzwecke (Dienstleistungen etc.) sowie der Spareinlagen. Grundlage für die Kaufkraftberechnungen im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen zahlreiche statistische Materialien (z.B. Statistisches Bundesamt) sowie umfangreiche Erfahrungswerte aus CIMA-Erhebungen und -Befragungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen vor.

Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, so dass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht.

Statistisch gesehen steht jeder Person, vom Baby bis zum Greis, pro Jahr ein Betrag in Höhe von 5.506,- € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Davon entfallen gut 50 % auf Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Arzneien, Drogerieartikel, Zeitschriften, Blumen etc.), ca. 20 % auf mittelfristig nachgefragte Waren (Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren etc.) und knapp 30 % auf Ausgaben für Güter des langfristigen Bedarfs (Möbel, Hausrat, Elektrogeräte, Uhren, Optik, Fahrräder etc.).

Tab. 6 Verbrauchsausgaben in Deutschland

Bedarfsbereiche	Pro- Kopf- Ausgaben €/ EW. p.a.	Anteil in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.886	52,4 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.072	19,5 %
überwiegend langfristiger Bedarf	1.548	28,1 %
<b>insgesamt</b>	<b>5.506</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH in Anlehnung an Angaben des Statistischen Bundesamtes

Die Bedarfsbereiche setzen sich aus folgenden Einzelbranchen zusammen:

Tab. 7 Erhebungssystematik der CIMA nach Sortimenten

kurzfristig	1	Lebensmittel
	2	Reformwaren
	3	Arzneimittel (Apotheken)
	4	Drogerie- und Parfümeriewaren
	5	Schnittblumen, Floristik
	33	Kioskwaren (Zeitschriften, Zeitungen)
mittelfristig	6	Oberbekleidung
	7	Wäsche, sonst. Bekleidung
	8	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
	9	Sportartikel
	10	Schuhe
	11	Sanitätswaren
	12	Bücher
	13	Schreibwaren
	14	Spielwaren
	15	Zoobedarf
langfristig	16	Möbel
	17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	18	Eisenwaren, Baumarktartikel
	19	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat
	20	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	21	Elektrogeräte, Leuchten
	22	Unterhaltungselektronik
	23	Foto
	24	Optik, Hörgeräteakustik
	25	Uhren, Schmuck
	26	Lederwaren
	27	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	28	Fahrräder
	29	Kfz-Zubehör
	30	Computer, Büro-/ Telekommunikation
	32	Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: CIMA-Erhebungssystematik