

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebens- mittelmarktes in der Gemeinde Schaafheim, Ortsteil Mosbach

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Neu-Isenburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg , den 08.02.2021

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

Vorbemerkung

Im November 2020 erteilte die Schoofs Immobilien GmbH, Neu-Isenburg der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei-Café am Standort Wenigumstädter Straße im Schaafeheimer Ortsteil Mosbach mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 1.130 m².

Mit der Verkaufsflächendimensionierung liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, der Statistischen Landesämter von Hessen und Bayern, des EHI und der Hahn Immobilien-Beteiligungs AG, Michael Bauer Research (Kaufkraftkennziffern) sowie Erhebungsdaten und weitere Informationen aus früheren GMA-Auswirkungsanalysen im Untersuchungsraum zur Verfügung. Außerdem wurden im Dezember 2020 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und angrenzenden Räumen vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen zuständigen Genehmigungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 08.02.2021
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	8
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Standortbeschreibung und -bewertung	11
1. Makrostandort Schaaheim	11
2. Standort Mosbach und dortiger Vorhabenstandort	14
3. Fazit der Standortbewertung	18
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	19
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Schaaheim	19
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in Großostheim	20
3. Wettbewerbssituation in umliegenden zentralen Orten	21
4. Fazit der Wettbewerbsanalyse	24
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	25
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	26
V. Auswirkungsanalyse	28
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	28
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen	29
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	30
3.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Schaaheim	30
3.2 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Großostheim	31
3.3 Auswirkungen in umliegenden zentralen Orten	32
4. Raumordnerische Bewertung	32
VI. Zusammenfassung und abschließende Bewertung des Vorhabens	35

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Schaaheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) möchte die Firma Schoofs Immobilien am Ortsausgang des Ortsteils Mosbach, im Zuge der Entwicklung eines neuen Baugebietes südlich der Wenigumstädter Straße, einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.060 m² Verkaufsfläche (VK) zzgl. eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m² errichten. Vorgehener Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist die Firma Netto Marken-Discount (im nachfolgenden Bericht Netto¹ genannt), die deutschlandweit Märkte des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter führt.

Mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²). Hierfür sind die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schaaheim und dem Ortsteil Mosbach
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im näheren Umfeld
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Schaaheim und der unmittelbar angrenzenden Nachbarkommune Großostheim
- /// Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit anhand der Kriterien des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

¹ Außer der in diesem Bericht gemeinten Netto Marken-Discount (100 %ige Edeka-Tochter) gibt es noch Lebensmittelmärkte des dänischen Betreibers NETTO ApS & Co. KG (deutscher Sitz in Stavenhagen), welcher aber nur Filialen in Norddeutschland betreibt und in Hessen nicht vertreten ist.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Zur Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsprojektes sind folgende Rechtsnormen anzulegen:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990²
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2000
- /// Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan von 2010.

Gemäß **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche³ in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Der Vorhabenstandort in liegt in der Region Südhessen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Südhessen gelten generell folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

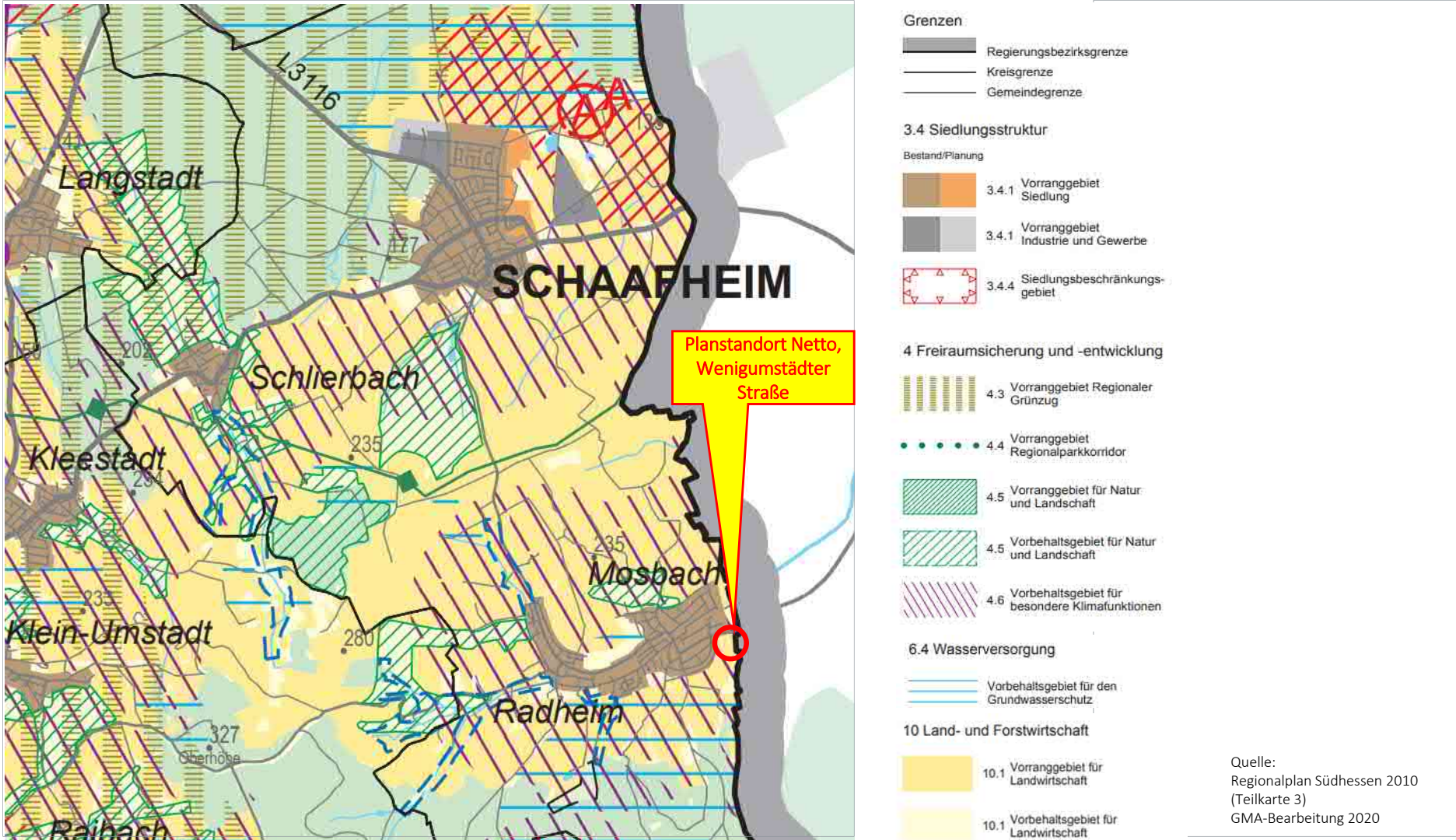
- /// Zentralitätsgebot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- /// Kongruenzgebot: Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// Beeinträchtigungsverbot: Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausgehen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei **regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Die zulässigen Standorte sind im Regionalplan gebietscharf abgegrenzt (vgl. Karte 1).

² Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

³ In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan zur Siedlungsstruktur in Schaaheim



Gemäß Regionalplan Südhessen liegt der Planstandort knapp außerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Zudem ist von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen auszugehen.

3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, 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, Leergutautomaten und Windfang.⁴ Keine Verkaufsflächen sind für Kunden unzugängliche Bereiche, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen oder Sozialräume.

Als **Betriebstypen** im Lebensmitteleinzelhandel werden folgende Konzepte unterschieden⁵:

/// Supermarkt:

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

/// Großer Supermarkt [früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA]:

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

/// SB-Warenhaus:

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

/// Lebensmitteldiscounter:

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

/// LEH-Fachgeschäft:

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

⁴ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁵ Quelle EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 361.

/// Kleines Lebensmittelgeschäft:

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

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.) unterschieden⁶.

Bei der Erhebung durch die GMA wurden die Betriebe folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- /// zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt in Schaafeim handelt es sich um eine Neuansiedlung einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto. Hierbei soll am östlichen Ortsausgang von Mosbach an der Wenigumstädter Straße 31 ein **neuer Lebensmittelmarkt mit max. 1.060 m² VK** errichtet werden. Angeschlossen wird ein **Backshop mit max. 70 m² VK** (einschließlich Café). Es handelt es sich dabei um ein eigenständiges Ladenlokal, das separat von der Netto-Filiale betrieben wird. In Summe ergibt sich damit für das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.130 m².

Netto betreibt in der Gemeinde Schaafeim bereits langjährig eine Filiale am Industriering (Kernort), die auch unlängst modernisiert wurde. Der neue Markt in Mosbach soll also nicht als Ersatz für Filiale im Kernort dienen (und somit das gesamte Gemeindegebiet ansprechen), sondern gezielt **Nahversorger für Mosbach** und die angrenzenden Ortsteile sein.

Netto-Märkte sind **Filialen**, die nach dem Discountkonzept betrieben werden. Alle Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Dies wird auch auf den neuen Netto-Markt in Schaafeim-Mosbach zutreffen, bei dem es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale handeln wird. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Mosbach nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

⁶ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

Da **Lebensmitteldiscounter** standardisierte, auch im Vergleich zwischen den Unternehmen praktisch austauschbare Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs haben und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen, entwickeln diese Märkte nur **kurze räumliche Absatzreichweiten**. Hierbei ist auch die in Deutschland sehr hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern zu berücksichtigen. Die Absatzradien bewegen sich daher nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von max. 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit.

Netto-Märkte bieten durchschnittlich ca. 5.000 Artikel an (das umfangreichste Sortiment aller Discounter-Filialisten in Deutschland) und sind damit als sog. **Softdiscounter** einzuordnen. Im Gegensatz zu Harddiscountern wie z. B. Norma oder Aldi bietet Netto auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren), regionale Produkte und Mehrweggetränke an. Außer Lebensmitteln und Getränken umfasst das Standardsortiment von Netto-Märkten auch frei verkäufliche Arzneiprodukte, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsprodukte, Heimtiernahrung, Blumen und Zeitschriften. Anders als bei Harddiscountern spielen bei Netto Aktionswaren mit Nonfood-Artikeln (z. B. Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Heimwerker- und Gartenbedarf, Spielwaren) kaum eine Rolle. Festzuhalten ist, dass das **Netto-Sortiment zu weit über 90 % aus nahversorgungsrelevanten Waren besteht**.

Netto-Märkte erwirtschaften im Mittel einen Bruttoumsatz von ca. 3,4 Mio. € je Filiale (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 800 m² VK)⁷. Etwa 87 % davon werden mit Nahrungs- und Genussmitteln, rund 13 % mit Nonfood (v. a. Drogeriewaren) erzielt⁸. Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von aktuell ca. 4.280 je m² VK rangieren Netto-Märkte weit unter denen der Branchenführer Aldi Süd und Lidl (durchschnittlich 9.130 bzw. 7.420 € / m² VK)⁹.

Wegen ihres im Branchenvergleich großen Sortiments benötigen Netto-Märkte tendenziell größere Flächen als etwa Norma-Märkte. Wie alle Discounter in Deutschland strebt auch Netto für seine Märkte großzügigere Flächen von deutlich über 800 m² VK an. Der Standard-Typ bei Netto umfasst standardmäßig ca. 1.100 m² VK (einschließlich Backshop). Damit können die einzelnen Märkte ökonomischer bewirtschaftet werden (durch verbesserte Bestückungsmöglichkeit mit Hubwagen und Paletten), sodass sich die Arbeitsabläufe für das Personal vereinfachen und die Lieferintervalle verkürzen. Mit diesem Format erfolgt zugleich eine Anpassung an großzügige Verkehrsflächen im Markt, alten- und behindertengerechte Gangbreiten, einfache Orientierung im Markt). Das Sortiment bei Netto wurde bereits in der Vergangenheit sukzessive mit Blick auf die geforderten Themen Bio, Frische und Regionalität ausgebaut.

Aus raumordnerischer Sicht sind zu dem hier zu prüfenden Vorhaben von Netto folgende Aspekte festzuhalten:

- /// Betriebstyp Lebensmitteldiscounter (Softdiscounter)
- /// Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente (mehr als 90 %)
- /// geplante Gesamtgröße (max 1.130 m² VK einschließlich Verkaufsfläche im Backshop/-café) unterhalb des Anhaltswertes von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m² VK).

⁷ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

⁸ Jeweils einschließlich Aktionswaren.

⁹ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Schaafheim

Die südhessische Gemeinde Schaafheim liegt am östlichen Rand des Landkreises Darmstadt-Dieburg an der Landesgrenze zu Bayern, etwa 12 km östlich der Kreisstadt Dieburg und 15 km westlich des unterfränkischen Oberzentrums Aschaffenburg. Nachbarkommunen sind die Städte Babenhausen und Groß-Umstadt (beide LK Darmstadt-Dieburg), der Markt Großostheim (LK Aschaffenburg) und die Gemeinde Mömlingen (LK Miltenberg). Nach Mömlingen bestehen allerdings keine direkten Straßenverbindungen.

Regionalplanerisch ist Schaafheim in der Region Südhessen als Grundzentrum (Kleinzentrum) im Ordnungsraum ausgewiesen.

Die Gemeinde besteht aus dem namensgebenden Kernort Schaafheim sowie den Ortsteilen Mosbach, Radheim und Schlierbach, die weit abgesetzt vom Kernort im Süden bzw. Südwesten des insgesamt rund 32,2 km² großen Gemeindegebietes im hügeligen Bachgau liegen, einem Teil des ehemaligen Maingaus im nördlichen Vorland des Odenwaldes.

Schaafheim liegt abseits von überregionalen Verkehrswegen (Autobahnen, Bundesstraßen, Bahntrassen). Die **überörtliche Verkehrsanbindung** wird v. a. durch die Landesstraßen L 3115 (Groß-Umstadt – Schaafheim – Großostheim) und L 3116 (Rodgau – Babenhausen – Schaafheim) gesichert. Die Ortsteile Radheim und Mosbach sind über die Kreisstraße K 106 an den rund 5 km entfernten Kernort angebunden, die im Anschluss an Mosbach als AB 3 weiter durch die Großostheimer Ortsteile Wenigumstadt und Pflaumheim nach Großostheim verläuft. Im ÖPNV ist die Gemeinde durch Buslinien aus Aschaffenburg, Babenhausen, Dieburg und Groß-Umstadt erreichbar, die sie auch an den nächsten Bahnhof (Babenhausen) anbindet.

Als **Wirtschaftsstandort** weist Schaafheim im regionalen Gefüge keine hohe Bedeutung auf, trotz seiner zuletzt ansteigenden Arbeitsplatzzahl. Derzeit sind am Arbeitsort Schaafheim rund 1.100 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon ca. 39 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 26 % im Sektor Handel / Verkehr / Gastgewerbe und ca. 34 % im Dienstleistungssektor. Mit etwa 700 Einpendlern und 3.340 Auspendlern¹⁰ (v. a. nach Babenhausen, Großostheim, Rodgau und Aschaffenburg) ergibt sich für die Gemeinde ein **deutlicher Auspendlerüberhang**.

Die **Bevölkerungsaufkommen** in Schaafheim hat sich dem Jahr 1977, als im Zuge der Gebietsreform mehrere Nachbarorte eingemeindet wurden, stetig vergrößert bis auf **heute ca. 9.240 Einwohner**¹¹. Hiervon leben ca. 61 % im Kernort, ca. 22 % in Mosbach, ca. 10 % in Radheim und 7 % in Schlierbach.

In den letzten 10 Jahren stieg das Bevölkerungsaufkommen nach Angaben des Statistischen Landesamtes in der Gemeinde Schaafheim um ca. 2,9 % und lag damit nur knapp unter dem Landkreisdurchschnitt (+3,1 %). Zu den Einwohnerzuwächsen trug insbesondere die Entwicklung des Wohngebietes „Im Kappespfad“ am östlichen Ortsrand bei.

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

¹¹ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 3

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Schaafheim 2009 – 2019 im Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner im Jahr		Einwohnerveränderung	
	2009	2019	absolut	relativ in %
Schaafheim	8.977	9.237	260	+2,9
Mömlingen	4.966	4.889	-77	-1,6
Großostheim	16.363	16.365	2	+0,0
Babenhäuser	16.062	16.940	878	+5,5
Groß-Umstadt	21.373	21.251	-122	-0,6
LK Darmstadt-Dieburg	288.918	297.844	8.926	+3,1

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt bzw. Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand jeweils 31.12.; GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

Für die Zukunft ist für die Gemeinde Schaafheim zunächst von annähernd konstanten Einwohnerzahlen auszugehen, in mittlerer Frist von einem leichten Bevölkerungsrückgang. Die Hessen Agentur erwartet in ihrer Bevölkerungsvorausschätzung für Schaafheim Ende des Jahres 2025 rund 9.200 Einwohner, danach dann einen allmählichen Rückgang auf rund 9.000 Einwohner Ende 2035¹².

Die **Einzelhandelsstruktur** von Schaafheim wird im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt (vgl. Karte 2):

- / Im östlichen Teil des Kernorts ist **am Rand des neu entwickelten Wohngebietes „Im Kappespfad“** der größte Einzelhandelsbetrieb angesiedelt, ein **REWE-Supermarkt**. Diesem benachbart liegen ein Kik-Textilfachmarkt und ein größerer Fahrradhändler (Radwelt Bonnet). Der Standort liegt an der östlichen Großostheimer Straße (L 3115) kurz vor dem Ortsausgang in Fahrtrichtung Ringheim / Großostheim.
- / Im **Gewerbegebiet Industriering** am Nordrand des Kernorts ist der zweite Lebensmittelmarkt im Kernort, ein Netto-Discounter, etabliert. Der Netto-Markt wurde vor weniger Zeit modernisiert und verfügt nun über einen ausgegliederten Getränkemarkt unmittelbar neben dem Lebensmittelmarkt. Weiterer Einzelhandel ist hier nicht vorhanden.
- / Eine gewisse Einzelhandelskonzentration liegt im zentralen Teil des Kernorts an der **Babenhäuser Straße / Am Sägewerk / Großostheimer Straße** vor, wo zwei Getränkemarkte, Bäckereifilialen, ein Ärztehaus mit Apotheke und eine Tankstelle ansässig sind.
- / Im Ortsteil **Mosbach** ist auf die etablierte Versorgungslage im Bereich Wenigumstädter Straße / Siemensstraße hinzuweisen. Hier konzentrieren sich mehrere Nahversorger (Norma-Lebensmitteldiscounter, Backshop, Getränkemarkt).
- / Weitere kleinteilige Anbieter liegen verstreut im Kernort (u. a. Bäckerei, Metzgereien, Gärtnerei, Optiker, Eisenwarenhandel), in Mosbach (Bäckerei) und Radheim (Spirituoservertrieb). Die **Ortsmitte** von Schaafheim weist aufgrund ihrer kleinteiligen, teils historischen Gebäudesubstanz und der meist beengten Situation keine weitreichende Funktion als Einzelhandelsstandort mehr auf. Hier sind auch rund um die Wilhelm-Leuschner-Straße / Spitzengasse / Karl-Ulrich-Straße, wo Rathaus und Banken ansässig sind, nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die keinen zusammenhängenden Besitz bilden und kaum über ihr unmittelbares Umfeld hinaus ausstrahlen.






¹² Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2020). Diese Prognose beruht auf einer Extrapolation der Bevölkerungsbewegungen der vergangenen zehn Jahre, d. h. eine Status-quo-Fortschreibung der Vergangenheitentwicklung. Kommunale Sonderereignisse (z. B. Ausweisung größerer Baugebiete) können damit nicht berücksichtigt werden.

Karte 2: Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet von Schaaheim



Legende

Strukturprägende Anbieter (ab ca. 400 m² VK):

-  Supermarkt
-  Lebensmitteldiscounter
-  Getränkemarkt
-  Sonstiger Nonfood-Fachmarkt
-  Weitere Einzelhandelsschwerpunkte

2. Standort Mosbach und dortiger Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im **Ortsteil Mosbach**. Mosbach, der mit rund 2.000 Einwohnern zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde, liegt ca. 5 km entfernt vom Schaafheimer Kernort im Südosten des Gemeindegebietes. Er geht im Westen in den Ortsteil Radheim über, im Osten grenzt der Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt fast direkt an die Mosbacher Siedlungsbebauung. Mosbach ist, ebenso wie Radheim und Wenigumstadt, ländlich strukturiert und wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt.

Im Ortsteil Mosbach, der sich als Streusiedlung vorwiegend entlang der zentralen Verkehrsachse Am Mühlberg – Berliner Straße – Wenigumstädter Straße entwickelt hat, gibt es mehrere öffentliche Einrichtungen (Grundschule, Mehrzweckhalle, Kindertagesstätte, zwei Kirchen, Freiwillige Feuerwehr), außerdem wenige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Getränkemarkt, 2 Bäckereibetriebe), ergänzende Dienstleister (Bankfiliale, Friseur, medizinische Praxen) und Gaststätten. Lediglich im Bereich Wenigumstädter Straße / Siemensstraße, unmittelbar gegenüber des Planstandortes, liegt eine gewisse Konzentration der Versorgungsangebote vor (vgl. Karte 3).

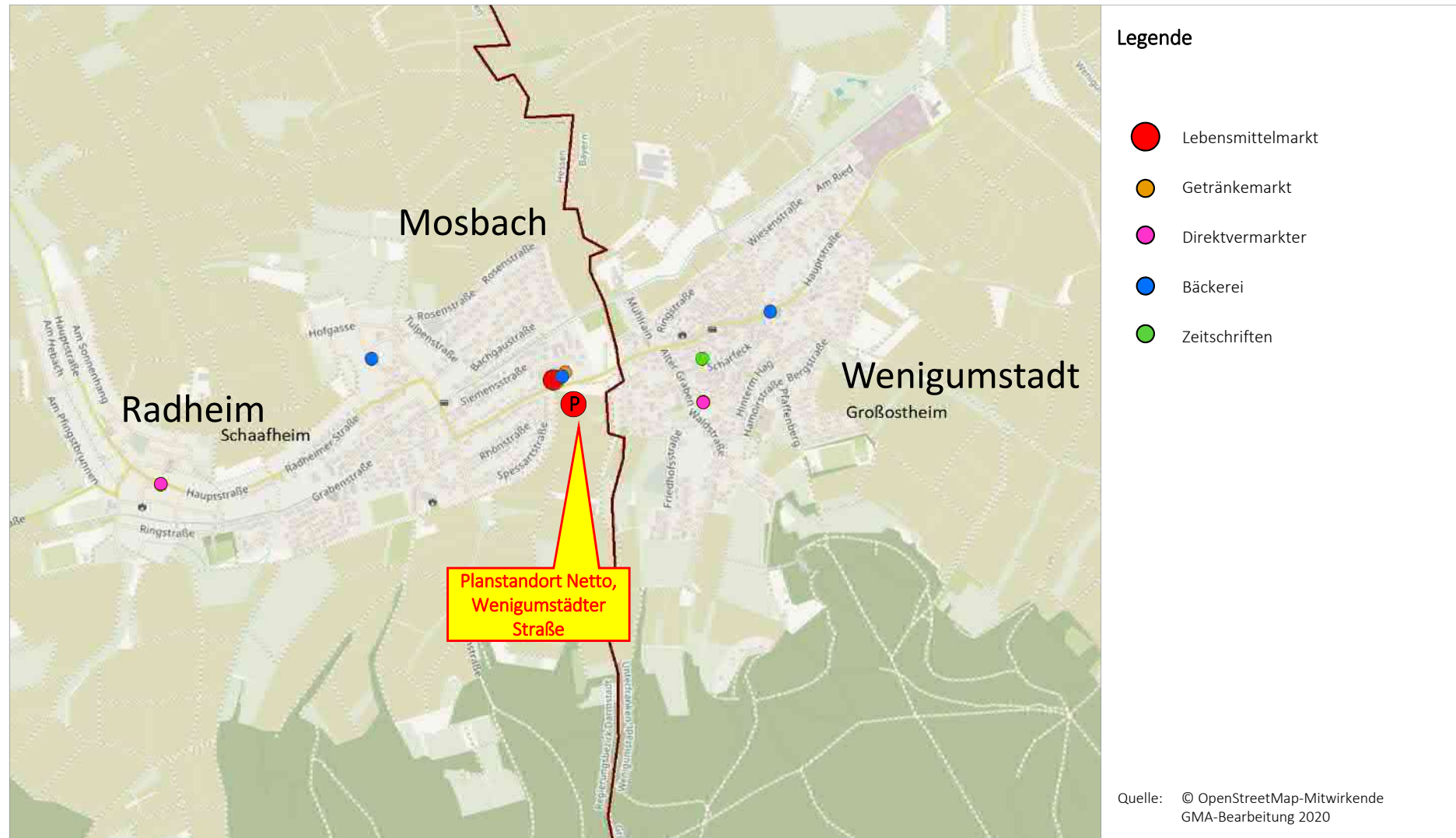
In Mosbach liegt der **Planstandort** südlich der Wenigumstädter Straße (K 105), am östlichen Ortsausgang an in Fahrtrichtung Wenigumstadt. Hier soll anschließend an die Wohnbebauung des Spessartrings ein neues Baugebiet südlich der Wenigumstädter Straße entwickelt werden. Das Areal ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der weitgehend ebenen Topografie und der geringen Bebauungsdichte im Nahumfeld wird sich eine gute Einsehbarkeit des Lebensmittelmarkts von der Kreisstraße her ergeben.

Nach Fertigstellung des Baugebietes wird das Planareal an zwei Seiten direkt an die bestehende Siedlungsbebauung von Mosbach angrenzen (vgl. Karte 4). Im Westen des Baugebietes befinden sich Wohnhäuser entlang des Spessartrings. Im Norden, direkt auf der anderen Seite der Wenigumstädter Straße, liegt am Rand des Gewerbegebietes Siemensstraße der Versorgungsschwerpunkt von Mosbach mit einem Norma-Lebensmittelmarkt, einem Backshop, einem Alldrink-Getränkemarkt und einer Praxis für Physiotherapie. Das übrige Gewerbegebiet besteht aus kleineren Gewerbe-, Handwerks- und Großhandelsbetrieben geprägt. Im Osten beginnt in geringer Entfernung vom Planstandort (ca. 100 m) die Siedlungsbebauung von Wenigumstadt mit dem dortigen Wohngebiet Merowingerstraße. Im Süden des Grundstücks erstrecken sich auf Mosbacher Gemarkung landwirtschaftlich genutzte Flächen.

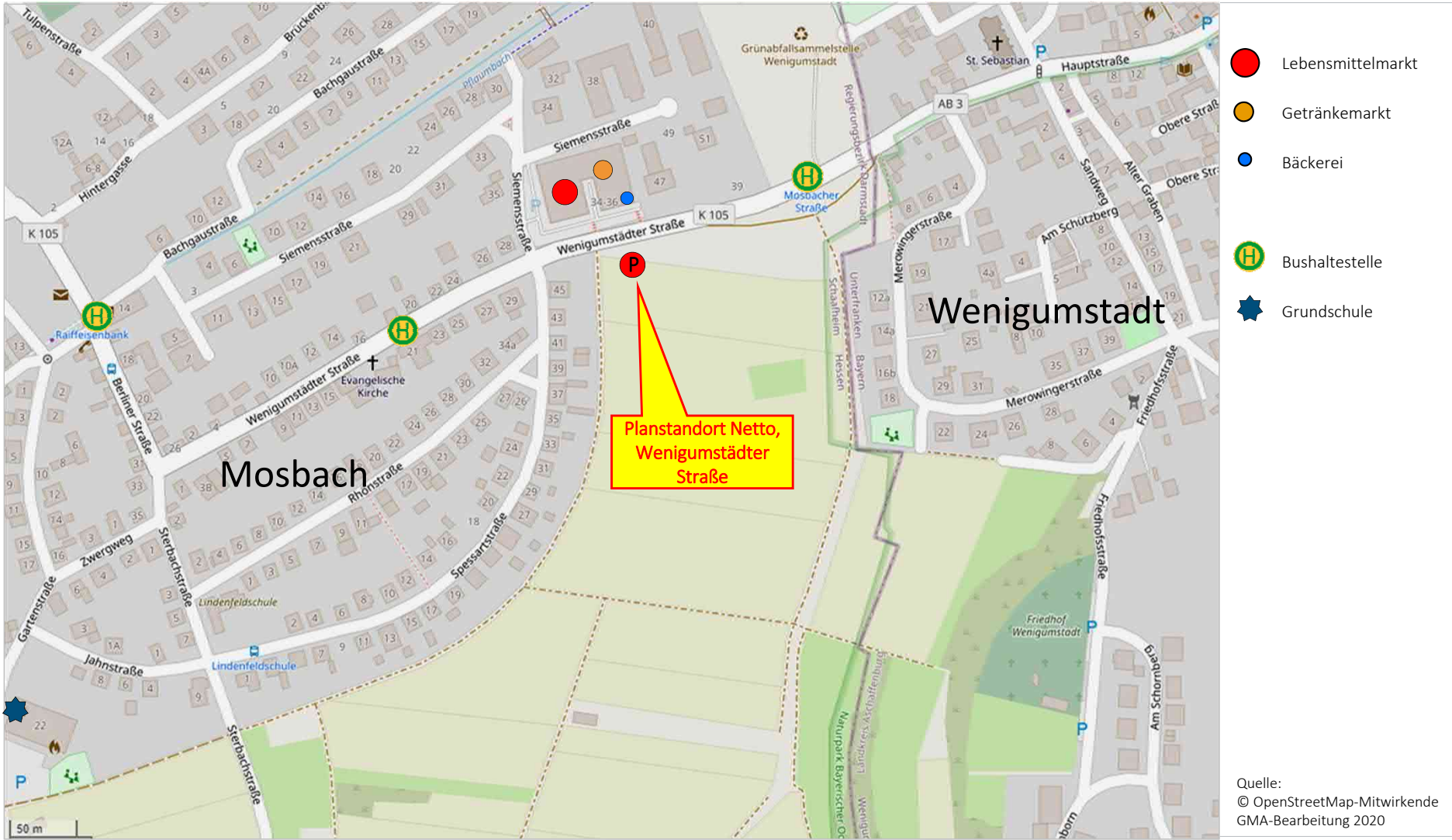
Die **Wenigumstädter Straße** (K 105) zieht sich, von Groß-Umstadt her kommend, durch Radheim (Anschluss zur K 106 nach Schaafheim) und Mosbach weiter nach Wenigumstadt und verläuft dann als AB 3 weiter durch Pflaumheim, bis sie an der Umgehungsstraße um den Großostheimer Kernort endet. Sie stellt damit die zentrale Verbindungs- und Erschließungsachse für die Bewohner der südlichen Ortsteile von Schaafheim dar.

Etwa 100 m östlich des Planstandorts befindet sich, bereits auf Wenigumstädter Gemarkung, eine Bushaltestelle („Mosbacher Straße“). Eine zweite Bushaltestelle liegt ca. 300 m westlich des Planstandorts in Mosbach an der Wenigumstädter Straße („Ev. Kirche“). Die Haltestelle Ev. Kirche ist eine von zweien im Ortsgebiet von Mosbach; sie bedient die Wohngebiete im östlichen Ortsteilgebiet. Hier verkehren Busse der Linie K 54 (Verbindung zwischen Babenhäusen, Schaafheim-Kernort, Radheim, Mosbach, Wenigumstadt, Pflaumheim, Großostheim und Aschaffenburg im Stundentakt).

Karte 3: Versorgungsstruktur in Mosbach, Radheim und Wenigumstadt



Karte 4: Lage und Umfeld des Vorhabenstandortes von Netto in Mosbach



Fußgänger aus Mosbach und Wenigumstadt können den Planstandort über einen straßenbegleitenden Gehweg entlang der Kreisstraße sicher erreichen. Eine Verkehrsinsel in Höhe des Norma-Marktes erleichtert die Querung der Kreisstraße. Der Gehweg bindet auch die beiden Bushaltestellen in Mosbach („Ev. Kirche“, ca. 300 m entfernt) und Wenigumstadt („Mosbacher Straße“, ca. 100 m entfernt) an den Planstandort an. Die Distanz zur Ortsmitte von Mosbach (Raiffeisenbank) beträgt ca. 600 m, die zur Ortsmitte von Wenigumstadt (Sparkasse) ca. 450 m. Die Grundschule von Mosbach (Lindenfeldschule) ist in ca. 550 m erreichbar. Radfahrer sind auf die zuführenden Straßen angewiesen, welche aber nur mäßig befahren sind.

Foto 1: Planstandort, Blickrichtung Osten, mit angrenzender Wohnbebauung in Wenigumstadt

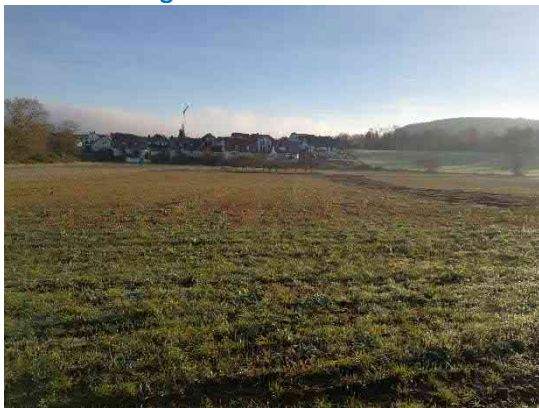


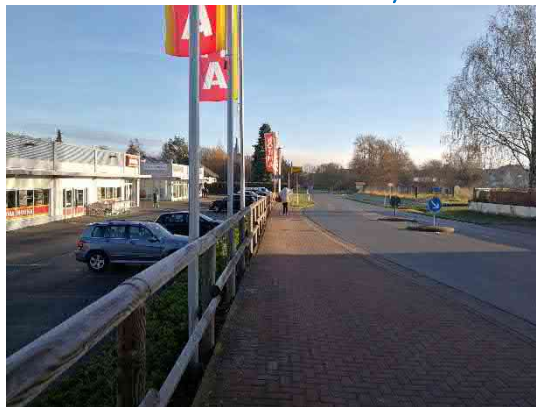
Foto 2: Planstandort, Blickrichtung Nordosten (Wenigumstadt)



Foto 3: Planstandort, Blickrichtung Nordwesten (Mosbach), mit Norma und All-drink



Foto 4: Wenigumstädter Straße in Höhe des Planstandortes (rechte Straßenseite, hinter der Verkehrsinsel)



GMA-Aufnahmen Dezember 2020

3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Standorteigenschaften der Planung sind anzuführen:

- /// Standortkommune Schaafheim als Grundzentrum (Kleinzentrum) ausgewiesen
- /// beträchtliches Bevölkerungspotenzial in der Gemeinde Schaafheim (rund 9.200 EW¹³)
- /// Mosbach ist zweitgrößter Ortsteil von Schaafheim (rund 2.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz) und versorgt auch den angrenzenden Ortsteil Radheim (ca. 950 Einwohner)
- /// geringe Bedeutung von Mosbach als Arbeits-, Versorgungs- und Einkaufsort
- /// günstige Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition, Agglomerationsvorteil durch Lage am etablierten Versorgungsschwerpunkt des Ortes, Streukundenpotenziale durch Lage an der K 105)
- /// Vorhabenstandort an der Wenigumstädter Straße mit dem Auto gut aus Mosbach, Radheim und Wenigumstadt erreichbar
- /// Vorhabenstandort knapp außerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, aber unmittelbar angrenzend zu Wohngebieten
- /// gute Erreichbarkeit des Standortes zu Fuß und per Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten
- /// kurze Entfernung (ca. 200 m) zu zwei Bushaltestellen
- /// Standort im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, mutmaßlich „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“¹⁴
- /// Konkurrenz durch gegenüberliegenden Norma-Markt in Mosbach, tegut in Pflaumheim sowie weitere Lebensmittelmärkte in den Kernorten von Schaafheim und Großostheim.

¹³ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

¹⁴ In der kartografischen Darstellung im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan nicht genau zu erkennen.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum, die im Dezember 2020 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes und Backshops aufweisen. Angesichts der Größe und des Angebotskonzeptes des Netto-Marktes ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittelmärkten erfolgen wird. Eine Übersicht über die wesentlichen Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes bieten Tabelle 2 und Karte 5.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Schaaheim

In **Mosbach** sind als direkte Wettbewerber der Norma-Lebensmitteldiscounter, der Alldrink-Getränkemarkt und die Bäckereifiliale an der Wenigumstädter Straße, gegenüber des Vorhabenstandortes, hervorzuheben. Sowohl in der Angebotskombination als auch wegen der Nähe zum Planstandort liegt hier die höchste Wettbewerbsrelevanz vor. Eine weitere Bäckerei befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft.

In **Radheim** sind mit Ausnahme eines Direktvermarkters (Spirituosen-Destillerie) keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden. Nördlich von Radheim, zwischen Radheim und Schlierbach gelegen, befindet sich auf dem Tannenhof eine Straußenfarm mit Direktvermarktung von Straußenfleisch und Geschenkartikeln. Beide Anbieter weisen keine direkten Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf.

Im **Schaaheimer Kernort** ist der Hauptwettbewerber des Vorhabens natürlich die dortige Netto-Filiale mit Getränkemarkt am Industriering, da diese exakt dasselbe Sortiment wie der in Mosbach geplante Markt führt. Außerdem ist an der östlichen Großostheimer Straße der REWE-Supermarkt (mit integriertem Backshop) anzuführen.

Als weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in Schaaheim sind zwei Getränkemarkte (Logo und Getränke Kreh), drei Bäckereien, zwei Metzgereien und eine Tankstelle zu nennen. Nachrichtlich ist noch ein Weinhandel zu erwähnen, der aber eine deutlich andere Sortimentsausrichtung als der Netto-Markt hat und der somit nicht als direkter Wettbewerber des Vorhabens zu betrachten ist.

Der geplante Backshop konkurriert in der Gemeinde mit insgesamt 6 Bäckereiverkaufsstellen, davon zwei in Mosbach.

Insgesamt beläuft sich der bei der Erhebung ermittelte Angebotsbestand an Nahrungs- und Genussmitteln im Gemeindegebiet von Schaaheim auf rund 4.800 m² VK. Davon entfallen ca. 1.255 m² VK auf Mosbach.

Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gesamtgemeinde beläuft sich nach gutachterlicher Einschätzung auf ca. 14,5 Mio. € (bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten). Etwa 68 % der Bestandsumsätze entfällt auf die drei Lebensmittelmärkte, ca. 16 % auf die vier Getränkemarkte. Auf die Bäckereianbieter entfällt ein Umsatzanteil von ca. 8 – 9 % (ca. 1,2 – 1,3 Mio. €).

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in Großostheim

Die Angebotssituation in Großostheim wird wesentlich von dem **Fachmarktbereich Nord / Aschaffenburg Straße** geprägt. Hier befinden sich am nördlichen Ortsrand in autokundenorientierter Lage, unweit der St3115 in Richtung Aschaffenburg und zur B 469 (Zubringer zur A 3 und zur B 26), mehrere Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Bekleidungsanbieter. Rund die Hälfte der Verkaufsfläche von Großostheim ist hier zu finden. Im Untersuchungszusammenhang hervorzuheben sind die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Norma sowie der Supermarkt Edeka Stenger mit Getränkemarkt. Der Edeka-Markt weist bisher eine suboptimale Größe auf, wird sich jedoch in Kürze in einen deutlich größeren Bau auf dem Nachbargrundstück verlagern. Zu der Agglomeration gehören auch zwei Drogeriemärkte (Müller, dm), ein Heimtierfachmarkt (Futterhaus), mehrere Textilanbieter (Aubi, Indigo, Petermann Hemdenfabrik, Wunderland, Takko), ein Schuhhaus (Schuhwerk) und zwei Tankstellen. Aus der Nähe und Vielfalt der Anbieter sowie der verkehrsgünstigen Erreichbarkeit entstehen für alle Betriebe erhebliche Zuführungseffekte aus den Umlandgemeinden, selbst wenn diese eigene Lebensmittelmärkte aufweisen. Dieser dezentrale Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg (2014) als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort eingeordnet.

In der **Ortsmitte** von Großostheim sind als wesentlicher Träger der Nahversorgung ein Lebensmittel-SB-Markt (Edeka Stenger Lädche), zwei kleinere Geschäfte für Getränke und Lebensmittel (La Piazza, Getränke Höflich) sowie zwei Bäckereien zu nennen. In der gesamten Ortsmitte von Großostheim sind ausschließlich Kleinbetriebe ansässig (außer den genannten Lebensmittelanbietern noch Geschäfte für Parfümerie, Sanitätswaren, Schreibwaren/Lotto, Hundebedarf, Elektrowaren, Telekommunikation, Optik, Hörgeräteakustik und Eisenwaren), allerdings in geringer Verdichtung. Die Ortsmitte wurde deshalb im regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg (2014) nicht als zentraler Versorgungsbereich sondern als Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen.

Außerdem ist in Großostheim auf einen Getränkemarkt (Logo) im Gewerbegebiet Pflaumheimer Straße, einen Biomarkt (Weilerhof) an der Umlandstraße sowie eine Bäckereifiliale an der nördlichen Umgehungsstraße hinzuweisen.

Der Ortsteil **Pflaumheim** verfügt über einen tegut-Supermarkt. Der modernisierte Markt, der auch eine Postagentur beinhaltet, übernimmt an seinem Standort im südlichen Ortsgebiet auch Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Wenigumstadt. Im regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg (2014) ist er als Nahversorgungsstandort benannt. Weitere Kleinanbieter (zwei Bäckereien, eine Metzgerei) befinden sich in der historischen Ortsmitte von Pflaumheim. Hinzu kommen mehrere Direktvermarkter (u. a. Geflügelhof). Hinzuweisen ist auf den geplanten Bau einer Umgehungsstraße um Pflaumheim, der für die Anbieter an der Durchgangsstraße AB 3 (darunter auch tegut) künftig weniger Streukunden aus den südwestlichen Ortschaften bedeuten dürfte.

In **Wenigumstadt** ist nur noch eine Bäckerei an der Hauptstraße vorhanden, hinzu kommen Direktvermarkter von Obst und Gemüse, Marmeladen und Naturkost.

In **Ringheim** gibt es seit der Schließung des dortigen Supermarktes an der Hasselstraße momentan nur noch zwei Bäckereifilialen (Hasselstraße, Gewerbegebiet Ostring). Die Gemeinde bemüht sich allerdings um eine Wiederansiedlung eines Lebensmittelanbieters. Angesichts der beschränkten Einwohnerzahl in Ringheim, der Lage des ehemaligen Supermarktes abseits




von Hauptverkehrsstraßen sowie seiner geringen Fläche (< 600 m² VK) erscheint die Möglichkeit zu einer nachhaltigen Wiederbesetzung der Fläche jedoch gering.

Insgesamt wurde bei den Erhebungen im Ortsgebiet von Großostheim bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenbestand von ca. 7.265 m² festgestellt. Hiervon befinden sich ca. 485 m² VK im Nahversorgungsschwerpunkt Ortsmitte, ca. 4.795 m² im Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort Nord, ca. 970 m² VK an sonstigen Standorten im Kernort sowie ca. 1.015 m² VK in anderen Ortsteilen (davon der größte Teil am Nahversorgungsstandort Pflaumheim).¹⁵

Die aktuelle Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der gesamten Kommune (einschließlich Ortsteile) ist auf insgesamt ca. 34,8 Mio. € zu beziffern¹⁶. Hiervon entfallen ca. 2,3 Mio. € auf Anbieter in der Ortsmitte, ca. 25,1 Mio. € auf Anbieter am Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort Nord, ca. 2,4 Mio. € auf Anbieter an sonstigen Standorten im Kernort und ca. 5,0 Mio. € auf Anbieter in anderen Ortsteilen.

3. Wettbewerbssituation in umliegenden zentralen Orten

In den angrenzenden zentralen Orten stellen sich die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelhandel wie folgt dar (vgl. auch Karte 5):

- 
 Im benachbarten Mittelzentrum **Groß-Umstadt** (rund 13 km entfernt) konzentriert sich das Lebensmittelangebot auf das Gewerbegebiet an der Georg-August-Zinn-Straße (Netto, Penny, Lidl, Rewe). Außerdem sind Standorte der Supermärkte EDEKA (Habitzheimer Straße, neben Aldi) und Rewe (Kappengärtenweg) zu beachten, die gemäß Regionalplan Südhessen dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen sind¹⁷.
- 
 Im Unterzentrum **Babenhausen** (ca. 11 – 13 km entfernt) besteht ein umfangreiches Angebot an Lebensmittel- und Fachmärkten im Gewerbegebiet Süd. Im Untersuchungszusammenhang sind hier Filialen der Discounter Aldi, Lidl und Penny sowie der Supermärkte Edeka und Rewe hervorzuheben. Außerdem gibt es einen Norma-Discountmarkt in zentraler Lage und eine Netto-Filiale am nördlichen Stadtrand. Im Stadtteil Langstadt, der Schaafheim am nächsten liegt, sind ein Lebensmittel-SB-Geschäft (Mein Markt Micka), eine Bäckerei und ein Naturkostgeschäft vorhanden.
- 
 Im ca. 10 km entfernten Grundzentrum **Mömlingen** wird die örtliche Nahversorgung im Wesentlichen durch eine Netto- und eine Norma-Filiale gewährleistet.

Im regionalen Umland gibt es weitere Netto-Filialen in Breuberg, Großwallstadt, Sulzbach am Main, Aschaffenburg, Mainaschaff, Mainhausen, Seligenstadt, Rodgau und Dieburg; alle sind jedoch mindestens 15 km entfernt vom Vorhabenstandort. Als Standorte des großflächigen Lebensmitteleinkaufs sind insbesondere Aschaffenburg (Kaufland, real, Edeka Stenger), Stockstadt (Rewe Center), Rodgau (Rewe Center), Groß-Zimmern (real), Dieburg (Kaufland) hervorzuheben, außerdem Obernburg / Eisenfeld (Rewe, Edeka Bauer).

¹⁵ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

¹⁶ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Betrieben (z. B. Drogeriemärkte).

¹⁷ Die genannten Standorte liegen allerdings außerhalb des Versorgungskerns. Vgl. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Abb. 5.11.

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Lebensmittel- und Getränkemärkte ab ca. 400 m² VK in einem Radius von 10 km)

Ort / Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Straße	VK in m ² (gerundet)	Lage	Distanz zum Planstandort*
Schaafheim / Mosbach	Norma	Discounter	Wenigumstädter Straße	800	Gewerbegebiet (teilintegriert)	0,1 km
Schaafheim / Mosbach	Alldrink	Getränkemarkt	Wenigumstädter Straße	400	Gewerbegebiet (teilintegriert)	0,1 km
Schaafheim	Netto	Discounter inkl. Getränkemarkt	Industriering	1.250	Gewerbegebiet	6,8 km
Schaafheim	Rewe	Supermarkt	Großostheimer Straße	1.300	Integrierte Streulage	6,3 km
Schaafheim	Logo	Getränkemarkt	Großostheimer Straße	600	Integrierte Streulage	6,1 km
Großostheim / Pflaumheim	tegut	Supermarkt	Rudelzauer Straße	800	Nahversorgungsstandort**	2,4 km
Großostheim	Lidl	Discounter	Raiffeisenstraße	1.200	Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort***	6,3 km
Großostheim	Aldi	Discounter	Aschaffenburg Straße	1.000	Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort***	6,5 km
Großostheim	Norma	Discounter	Dieselstraße	800	Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort***	6,5 km
Großostheim	Edeka Stenger	Supermarkt inkl. Getränkemarkt	Aschaffenburg Straße	1.500**	Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort***	6,5 km
Großostheim	Logo	Getränkemarkt	Wenigumstädter Straße	550	Gewerbegebietslage	3,8 km

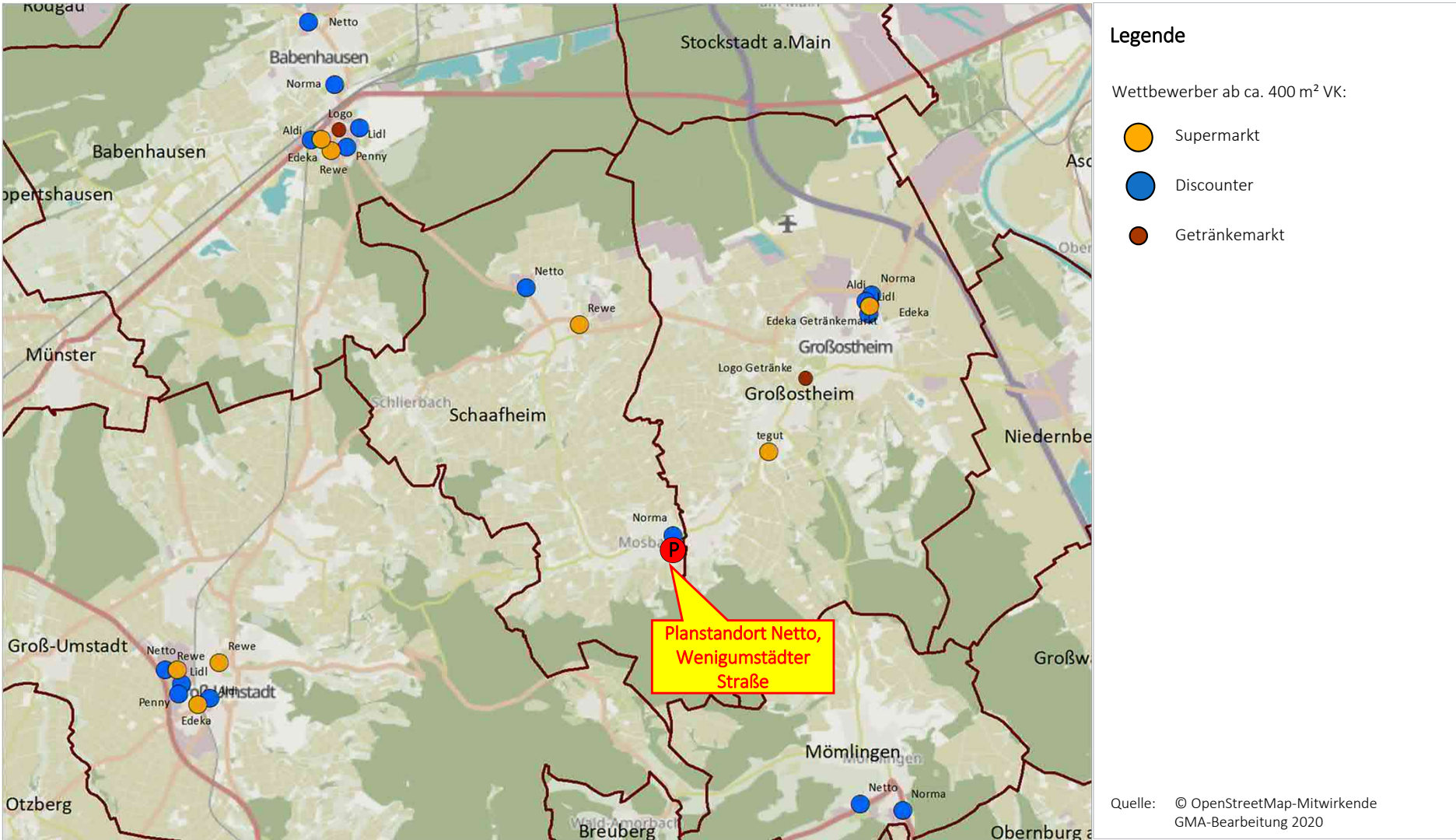
* Kürzeste Entfernung mit dem Pkw; ermittelt mit www.googlemaps.de, abgerufen am 17.12.2020

** Erweiterung geplant

*** gemäß Ausweisung im regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg (2014); kein zentraler Versorgungsbereich

GMA-Erhebung Dezember 2020; ca.-Werte gerundet

Karte 5: Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben in Schaaheim und angrenzenden Städten und Gemeinden



4. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Der in Mosbach geplante Netto-Lebensmitteldiscounter konkurriert in erster Linie mit den benachbarten Anbietern Norma, Alldrink und dem angeschlossenen Backshop im gegenüber liegenden Gewerbegebiet Siemensstraße. Hier bestehen konzept- und lagebedingt die größten Zielgruppenüberschneidungen. Der vorgesehene Backshop trifft in Mosbach und Wenigumstadt auf weitere Wettbewerber (jeweils eine Bäckerei).

Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt in Bayern befindet sich in Pflaumheim. Hier sind v. a. der dortige tegut-Supermarkt und die beiden Bäckereien zu beachten.

Die Kernorte von Schaaflheim und Großostheim sind bereits deutlich weiter entfernt und weisen damit keine direkten Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben mehr auf. Sowohl in Großostheim (Aldi, Lidl, Norma, Edeka) als auch in Schaaflheim (Netto, Rewe) gibt es leistungsstarke, moderne Lebensmittelmärkte, die die Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebietes des in Mosbach projektierten Lebensmittelmarktes begrenzen. Auch die übrigen zentralen Orte im weiteren Umfeld verfügen über ein adäquates Angebot an Lebensmittelmärkten, sodass aus angrenzenden Räumen nicht mehr wesentlichen Umsatzzuflüssen zum Vorhabenstandort in Mosbach zu rechnen ist.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der dort für den geplanten Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des geplanten Netto-Marktes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- / Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers; vgl. hierzu Kapitel I.4) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- / Erreichbarkeit des Standorts im Süden von Schaafheim, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- / Ausstattung des Mesostandorts Mosbach mit Versorgungseinrichtungen
- / projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von anderen Lebensmittelmärkten), vgl. hierzu Kapitel III
- / Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- / Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹⁸.

Insbesondere die gute Versorgung der umliegenden zentralen Orte (v. a. Großostheim, Schaafheim, Babenhausen, Groß-Umstadt) mit Lebensmittelmärkten, darunter verschiedenen modernen Discountern (auch Netto-Filialen), sprechen dagegen, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen aus den Kernorten von Schaafheim und Großostheim zu einem Netto-Markt in Mosbach eintreten.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ist als **Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes** wie folgt abzugrenzen:

- / Als Kerneinzugsgebiet ist **Mosbach** zu bestimmen, wo der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund der räumlichen Nähe (größtenteils fußläufig erreichbar) naturgemäß die größte Einkaufsintensität ausübt.
- / Außerdem wurde dem Einzugsgebiet der Schaafheimer Ortsteil **Radheim** zugeordnet, der selbst über keine Lebensmittelanbieter verfügt. Von hier aus ist der Vorhabenstandort über die Kreisstraße schnell erreichbar (ca. 1 – 2,5 km entfernt). Zudem besteht hier bereits eine deutliche Orientierung auf Mosbach als Versorgungsstandort (u. a. Norm-Markt, Grundschule, Kita).
- / Auch für Teile des angrenzenden Großostheimer Ortsteils **Wenigumstadt** liegt der Planstandort noch innerhalb fußläufiger Erreichbarkeit; auch er gehört daher zum Einzugs-

¹⁸ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

gebiet. Hinsichtlich der Einkaufsorientierung nach Mosbach besteht hier ebenfalls bereits eine Vorprägung durch Norma.

Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell ca. 5.100 Einwohner (vgl. Tabelle 3). Davon leben ca. 2.960 Einwohner in Ortsteilen von Schaaheim, d. h. in Mosbach und Radheim, sowie ca. 2.140 Einwohner im benachbarten Wenigumstadt (zu Großostheim).

In Bezug auf Orte **außerhalb des Einzugsgebiets** ist nicht von regelmäßigen Bindungen zum Planstandort in Mosbach auszugehen. Dies betrifft Pflaumheim, das zwar in relativ kurzer Distanz zum Vorhabenstandort liegt, jedoch im Kernort von Großostheim mehrere leistungsstarke Lebensmittel- und auch Fachmärkte vorfindet, was für die örtliche Bevölkerung jedenfalls günstiger ist bis nach Mosbach zu fahren. Dasselbe gilt für die Bevölkerung der übrigen Teile von Schaaheim und Großostheim, für die eine Fahrt zu den Lebensmittelmärkten in ihren Kernorten deutlich kürzer und angenehmer ist; zumal dort auch Kopplungskäufe mit anderen Aktivitäten (z. B. Nonfood-Einkäufe, Arzttermine, Schulbesuche) möglich sind. Möglicherweise werden aber auch aus diesen Orten oder anderen Gemeinden gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.285 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in der Gemeinde Schaaheim liegt mit einem Index von 97,2 etwas unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Für den Markt Großostheim ist ein Kaufkraftniveau von 101,2 ausgewiesen¹⁹.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für das Vorhaben in Mosbach im Einzugsgebiet aktuell ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 11,5 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung (vgl. Tabelle 3). Hiervon entfallen ca. 47 % auf die Standortkommune Schaaheim und ca. 43 % auf auswärtige Kommunen (Wenigumstadt).

Tabelle 3: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet eines Netto-Marktes am Standort Wenigumstädter Straße in Schaaheim-Mosbach

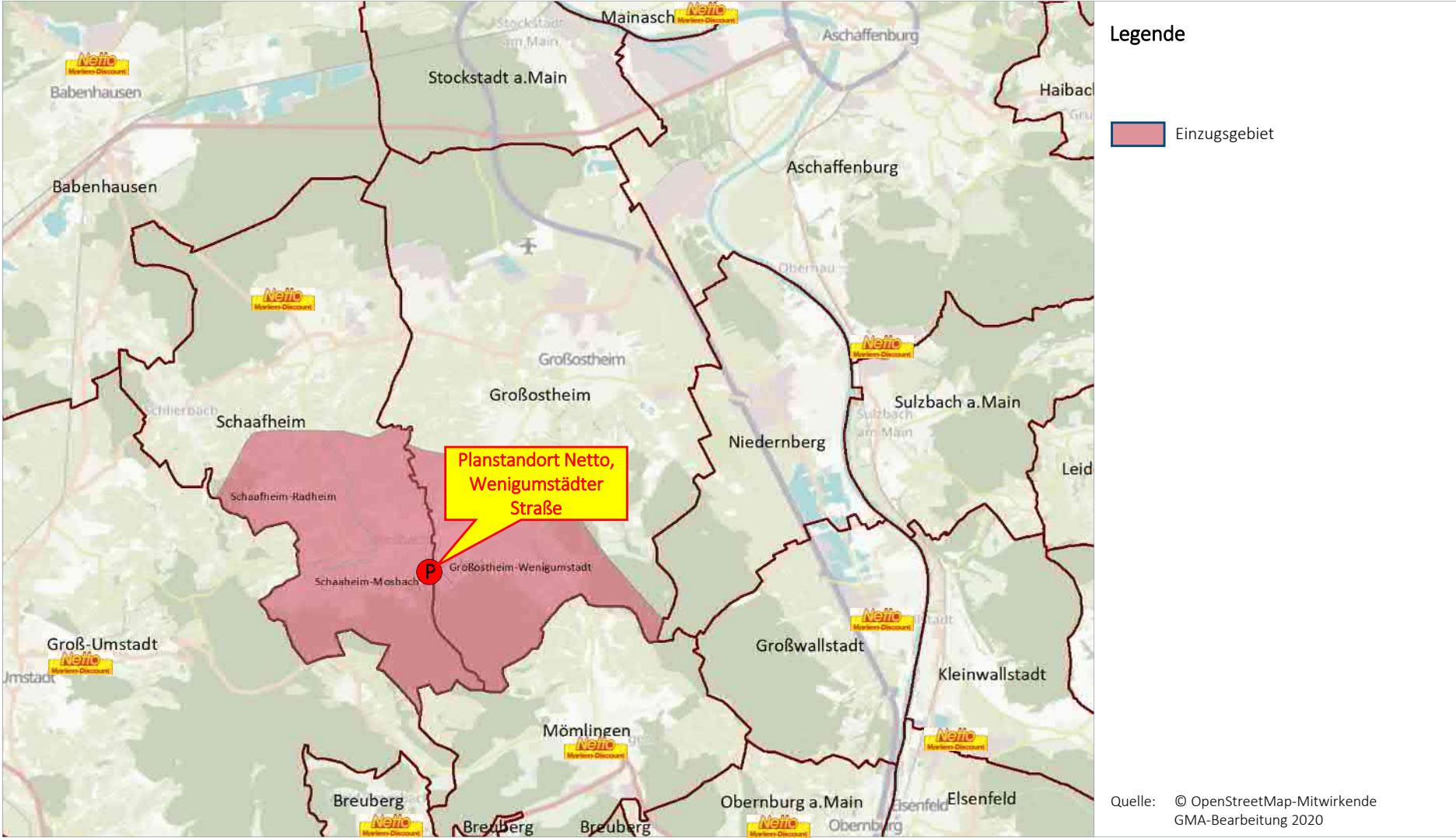
Ortsteile	Einwohnerpotenzial*	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel
Mosbach, Radheim (zu Schaaheim)	ca. 2.960	6,6
Wenigumstadt (zu Großostheim)	ca. 2.140	4,9
Einzugsgebiet gesamt	ca. 5.100	11,5

* ermittelt mit Regiograph

Quelle: GMA-Berechnung 2020

¹⁹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

Karte 6: Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes in Schaaheim-Mosbach



Legende

Einzugsgebiet

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts wird zunächst die realistische Umsatzerwartung des neuen Lebensmittelmarktes bestimmt. Hierfür wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Die Marktanteile wurden bewusst hoch angesetzt, um einem „realistischen Worst-Case-Szenario“ zu entsprechen. Im Anschluss daran werden die Folgen der Erweiterung für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich zu analysieren.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Angesichts der erheblichen Entfernungen zu anderen Lebensmittelmärkten sind im Einzugsgebiet relativ hohe Marktanteile anzusetzen, insbesondere in Mosbach selbst, wo die Bevölkerung den Markt teilweise zu Fuß erreichen kann. Jedoch sind auch die langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen zu anderen Einkaufsstandorten (u. a. Norma) zu berücksichtigen. Daher wurde für Mosbach und Radheim ein Marktanteil von ca. 25 % angesetzt, für Wenigumstadt wo die Bewohner stärker nach Pflaumheim und Großostheim tendieren, ca. 20 %.

Wegen der zentrenfernen Lage abseits von Bundes- oder Landesstraßen oder größeren Arbeitsstätten ist für das Planobjekt kein hoher Umsatzanteil an Streukunden zu erwarten (max. 12 %). Diese Umsätze stammen v. a. von Pendlern aus Umlandgemeinden, im geringeren Umfang (etwa ein Drittel der Streukunden) auch aus anderen Teilen Schaafeims.

Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Netto-Märkten ca. 13 %) errechnet sich mit Hilfe des Marktanteilprinzips **für einen neuen Netto-Lebensmittelmarkt in Mosbach eine Umsatzerwartung von ca. 3,4 – 3,5 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). Die ermittelte Umsatzerwartung liegt etwa im Durchschnitt von Netto-Filialen (ca. 3,4 Mio. €²⁰). Hierin spiegeln sich die günstige Wettbewerbssituation im Raum Mosbach / Radheim / Wenigumstadt wider, außerdem die zu Grunde gelegten Worst-Case-Parameter.

Tabelle 4: Umsatzerwartung eines neuen Netto-Marktes in Schaafeim-Mosbach

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Mosbach, Radheim	6,6	25 %	1,6 – 1,7	0,2 – 0,3	1,9	55 %
Wenigumstadt	4,9	20 %	1,0	0,1 – 0,2	1,1 – 1,2	33 %
Einzugsgebiet	11,5		2,6 – 2,7	0,4	3,0 – 3,1	88 %
Streuumsätze**			0,3 – 0,4	< 0,1	0,4	12 %
Insgesamt			3,0	0,4 – 0,5	3,4 – 3,5	100 %

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 13 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier max. 12 %

GMA-Berechnung 2020 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

²⁰ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

Für den geplanten **Backshop** ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € anzusetzen. Bei der Umsatzherkunft ist von ähnlichen Verteilung wie im Lebensmittelmarkt auszugehen.

Hieraus ergibt sich für das Vorhaben eine **Gesamt-Umsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. €**. Davon entfallen ca. 3,2 – 3,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente des Lebensmitteldiscounters.

Zur Umsatzherkunft sind folgende Kundenanteile festzuhalten:

- /// ca. 60 % der Umsätze stammen von Kunden aus der Standortkommune Schaaflheim (Mosbach, Radheim sowie Streukundenanteil)
- /// ca. 40 % der Umsätze stammen aus anderen Gemeinden (Wenigumstadt, Auswärtige).

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen

Die Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei Lebensmittelmärkten mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten (also in erster Linie bei Lebensmittelmärkten mit Backshopangebot) sowie bei besonders nahe gelegenen Anbietern zu erwarten.

Der Markteintritt des Planobjekts und die damit verbundene Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,2 – 3,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln werden voraussichtlich folgende **Wettbewerbswirkungen** auslösen:

- /// Die Umsatzumverteilungen betreffen in Mosbach selbst hauptsächlich Norma, Alldrink und des Backshop im Gewerbegebiet Siemensstraße (insgesamt ca. 1,3 Mio. €).
- /// Beim Anbietern im Kernort von Schaaflheim sind Umsatzrückgänge in Höhe von insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfällt der größte Teil auf die Lebensmittelmärkte Netto und Rewe, ein geringer Teil die dortigen Getränkemärkte und Bäckereien.
- /// Gegen Anbieter in Großostheim werden insgesamt ca. 1,1 – 1,2 Mio. € umverteilt. Dies ist größtenteils auf Umsatzverluste bei den Lebensmittelmärkten am Standort Nord / Aschaffener Straße (Discounter Aldi, Lidl und Norma, Edeka-Supermarkt) zurückzuführen, zu denen bisher auch Kaufkraft aus den südlichen Ortsteilen Schaaflheims geflossen ist. Darüber hinaus wird infolge der Neuansiedlung des Softdiscounters Netto auch der tegut-Supermarkt in Pflaumheim Umsatzrückgänge hinnehmen müssen.

- Die übrigen Umsatzanteile (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) betreffen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets, z. B. Lebensmittelmärkte in Groß-Umstadt, Mömlingen oder Breuberg. Diese Umsatzverluste sind auf die Umlenkung von Streukunden (z. B. pendelnde Arbeitnehmer nach Großostheim, Schaaflheim oder Babenhausen) zurückzuführen.

Tabelle 5 fasst die zu erwartenden **Umsatzumlenkungen** durch das Vorhaben im Untersuchungsraum zusammen.

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumlenkungen bei einer Ansiedlung von Netto mit Backshop in Schaaflheim-Mosbach

Wettbewerbsstandorte	Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln	Durchschnittliche Umverteilungsquote Nahrungs- u. Genussm.	Umlenkung insgesamt
Grundzentrum Schaaflheim (inkl. Mosbach)	1,8 – 1,9 Mio. €	12 – 13 %	2,1 Mio. €
Grundzentrum Großostheim (inkl. Wenigumstadt und Pflaumheim)	1,1 – 1,2 Mio. €	3 – 4 %	1,3 Mio. €
Grundzentrum Mömlingen	0,1 Mio. €	1 – 2 %	0,1 Mio. €
Grundzentrum Babenhausen	< 0,1 Mio. €	< 1 %	< 0,1 Mio. €
Mittelzentrum Groß-Umstadt	< 0,1 Mio. €	< 1 %	< 0,1 Mio. €
andere Angebotsstandorte	0,1 Mio. €	< 1 %	0,1 – 0,2 Mio. €
Umlenkung insgesamt	3,2 – 3,3 Mio. €		3,7 Mio. €

GMA-Berechnung 2020

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern auslösen wird, insbesondere in städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungsbereichen sowie in Nahversorgungslagen.

3.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Schaaflheim

Im Gemeindegebiet von Schaaflheim sind folgende Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten:

- Das Ansiedlungsvorhaben betrifft zu einem erheblichen Teil Anbieter in Mosbach und hier v. a. die in Mosbach direkt gegenüber des Planstandorts ansässigen Anbieter Norma, Alldrink und den angeschlossenen Backshop an der Wenigumstädter Straße. Insgesamt wird sich die Umverteilung auf ca. 1,5 Mio. € belaufen, davon entfallen ca. 1,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel. Hieraus sind allerdings nicht zwingend Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur abzuleiten, da mit dem geplanten Netto-Markt mit Backshop ein fast gleichwertiger Ersatz für den Norma-Markt und den angeschlossenen Backshop bereit stünde. Da Netto ein deutlich umfangreicheres Sortiment führt als Norma (rund 5.000 Artikel bei Netto vs. ca. 1.400 Artikel bei Norma) ist sogar von einer Verbesserung der Versorgungsqualität auszugehen. Auch in räumlicher Hin-

sicht wird keine Verschlechterung der Versorgungsstruktur eintreten, da beide Märkte praktisch denselben Standort besetzen.

- Im **Schaafeheimer Kernort** ist mit Umsatzumverteilungen zu Lasten vorhandenen Anbieter in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu rechnen (davon ca. 0,5 – 0,6 Mio. bei Nahrungs- und Genussmitteln). Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 4 – 5 %. Das Vorhaben wird in erster Linie bei den Lebensmittelmärkten Netto und Rewe zu Umsatzrückgängen führen. Geringere Auswirkungen werden sich bei den Getränkemärkten Logo und Kreh sowie den örtlichen Bäckereiverkaufsstellen einstellen, da diese geringere Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen als die genannten Lebensmittelmärkte.
- Ein **zentraler Versorgungsbereich** i. S. des BauGB (d. h. eine zentrale Lage mit einer erkennbaren Angebotskonzentration, einem vielfältigen Besatz an Versorgungseinrichtungen und Magnetbetrieben des Einzelhandels, welche Zuführungseffekte über das unmittelbare Umfeld hinaus erzeugen) konnte in Schaafeheim nicht identifiziert werden. Ohnehin lässt aber die relativ niedrige Umverteilungsquote (im Durchschnitt ca. 4 – 5 %, im Höchstfall ca. 6 %) keine Bestandsgefährdungen in integrierten Lagen erwarten.

3.2 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Großostheim

Innerhalb von Großostheim sind folgende Auswirkungen des Vorhabens absehbar:

- Das Ansiedlungsvorhaben betrifft zum größten Teil Anbieter in der **Fachmarkttagglomeration Nord / Aschaffener Straße** (insbesondere die Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl, Norma, Edeka sowie die hier ansässigen Backshops), da dieser Standort mit seinem attraktiven Besatz bisher erheblich von Umsatzzuflüssen aus dem Raum Mosbach / Radheim / Wenigumstadt profitiert. Insgesamt ist an diesem Standort mit Umsatzrückgängen in Höhe von ca. 0,7 – 0,8 Mio. € zu rechnen (davon ca. 0,6 – 0,7 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln). Hieraus errechnet sich für diesen Standort eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % bei Nahrungs- und Genussmitteln. In Anbetracht der Leistungsstärke der dortigen Filialisten sowie den erheblichen Zuführungseffekten aus der Standortgemeinschaft mit attraktiven Lebensmittel- und Fachmärkten ist hier nicht von einer wesentlichen Schwächung dieses Ergänzungs- und Nahversorgungsstandortes auszugehen.
- Als dem Planstandort nächstgelegene Anbieter ist bei Betrieben in **Wenigumstadt und Pflaumheim** mit Umsatzrückgängen von etwa 0,4 Mio. € zu rechnen. Hieraus ergibt sich eine Umverteilungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln von durchschnittlich 8 %. Allerdings ist mit dem tegut-Supermarkt ein anderer Betriebstyp (Supermarkt mit hohem Bioanteil) betroffen, so dass sich hieraus die bereits heute bestehende „Arbeitsteilung“ mit Discounter in Mosbach (Norma) und hochwertigem Supermarkt in Pflaumheim (tegut) fortsetzen wird.
- Bei übrigen Anbietern in Großostheim sind nur geringe Umsatzrückgänge absehbar, die keine Bestandsgefährdungen auslösen werden. Die Umsatzumverteilungsquote beläuft sich im Höchstfall (Logo an der Pflaumheimer Straße) auf ca. 2 – 3 %, sonst darunter.

- In der als „Nahversorgungsschwerpunkt“ ausgewiesenen **Ortsmitte** von Großostheim sind keine direkten Wettbewerber des Vorhabens ansässig, sodass hier nur geringe Umsatzrückgänge zu erwarten sind (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 1 – 2 %). Dies liegt weit unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Auch in Anbetracht der erheblichen Entfernung zum Vorhabenstandort (mehr als 6 km) sind hier keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten, insbesondere nicht des größten Lebensmittelgeschäftes, Edeka Stenger an der Bachstraße. Wie auch im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg bestätigt wurde, handelt es sich bei der Ortsmitte von Großostheim nicht um einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des BauGB, da hier nur eine geringe Angebotskonzentration vorliegt und kein Einzelhandelsmagnet ansässig ist, welcher Zuführungseffekte über das unmittelbare Umfeld hinaus erzeugen kann.

3.3 Auswirkungen in umliegenden zentralen Orten

Außerhalb des Einzugsgebietes sind die ausgelösten Kaufkraftbewegungen, mit Ausnahme von Schaaheim und Großostheim, sehr gering. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden:

- Für die Anbieter in der Gemeinde Mömlingen sind Umverteilungen von insgesamt knapp 0,1 Mio. € zu erwarten (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 1 – 2 %). Hiervon werden v. a. die Lebensmittelmärkte Netto und Norma an der Ortsdurchfahrt der B 426 betroffen sein. Bei diesen handelt es sich um hinreichend leistungsstarke Filialisten, der durch die zu erwartenden Umsatzverluste in Folge des Markteintritts von Netto im mehr als 10 km entfernten Mosbach keinesfalls gefährdet werden. Bestandsgefährdungen sind nicht zu erkennen.
- In den übrigen zentralen Orten im Umland, z. B. dem Unterzentrum Babenhausen, dem Mittelzentrum Groß-Umstadt oder dem Oberzentrum Aschaffenburg, sind Umsatzumlenkungen ggf. bei Arbeitspendlern oder Zufallskunden denkbar. Die Auswirkungen betreffen aber eine Vielzahl von Anbietern und Standorten und werden in den einzelnen Städten jeweils nur minimal sein (unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit).

Insgesamt sind außerhalb des Einzugsgebiets keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen absehbar. Hierzu tragen zum einen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten. Wegen der gegebenen Anbieterverteilung – die Lebensmittelmärkte befinden sich zum größten Teil außerhalb der Stadt- und Ortsmitten – sind keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen.

4. Raumordnerische Bewertung

Der in Schaaheim-Mosbach geplante Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei-Café ist mit max. 1.130 m² Gesamtverkaufsfläche als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu betrachten. Das Vorhaben unterliegt somit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Hessen und des Regionalplans Südhessen (vgl. hierzu Kap. I.3).

Die raumordnerische Vereinbarkeit des Vorhabens ist wie folgt zu beurteilen:

- Das Vorhaben soll im Grundzentrum Schaaheim realisiert werden. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in Ober- oder Mittelzentren zulässig. **Damit liegt zunächst ein Widerspruch gegen das Zentralitätsgebot vor.** Dieser Widerspruch wäre heilbar, wenn der Ausnahmefall greift, welcher die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bis zu einer Größe von bis zu 1.200 m² VK in im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums möglich macht. Bedingung hierfür ist, dass das Vorhaben der Sicherung der örtlichen Grundversorgung dient und die übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie das interkommunale Abstimmungsgebot einhält. Für die Gemeinde Schaaheim ist im Regionalplan Südhessen kein zentraler Ortsteil benannt. Der geplante Lebensmitteldiscounter mit Backshop umfasst max. 1.130 m² VK und dient ganz überwiegend der örtlichen Grundversorgung von Mosbach, Radheim und Wenigumstadt.
- Der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Der Vorhabenstandort liegt direkt an der Ortsgrenze von Schaaheim, in unmittelbarer Nähe zum Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt. Eine Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches von Schaaheim (= eigenes Gemeindegebiet) erscheint damit unvermeidbar. Allerdings wird mit ca. 60 % der Großteil des Umsatzes aus der Standortgemeinde Schaaheim stammen. Damit entfällt mehr als die Hälfte der Umsätze, also der überwiegende Teil, auf Kunden aus der Standortkommune Schaaheim.
- Der Vorhabenstandort am Ortsrand von Mosbach liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, knapp außerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung“ in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, mutmaßlich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Der Planstandort wird nach Fertigstellung des geplanten Baugebietes direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzen, Wohngebiete befinden sich in Sichtweite. Eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet wird also hergestellt. Für den größten Teil der insgesamt rund 2.000 Einwohner zählenden Ortsteils Mosbach und auch für einen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liegt der Planstandort in fußläufiger Nähe (ca. 500 m Entfernung). Er kann damit Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Zu berücksichtigen ist, dass Mosbach keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitzt und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden kann. Der Standort ist zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bus-Haltestellen ca. 100 – 300 m entfernt).
- Von dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortkommune Schaaheim oder in anderen Gemeinden aus, da die wesentlichen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB in Schaaheim nicht identifiziert werden konnten. Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung der Nahversorgung in Mosbach bei und gefährdet keine anderen Nahversorgungsstandorte im Geltungsbereich des Regionalplanes Südhessen. **Die Planung erfüllt damit die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Regionalplan Südhessen.**

Insgesamt kann das Ansiedlungsvorhaben in SchAAFheim-Mosbach die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze an Einzelhandelsgroßvorhaben erfüllen. Hervorzuheben ist, dass von dem geplanten Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit insgesamt max. 1.130 m² VK keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen werden. Zudem trägt das Vorhaben an seinem siedlungsstrukturell integrierten Standort zu einer Sicherung der Nahversorgung in den SchAAFheimer Ortsteilen Mosbach und Radheim und auch im Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt bei.

VI. Zusammenfassung und abschließende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben / Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuansiedlung eines Netto-Lebensmittelmartkes einschließlich Bäckereicafé an der Wenigumstädter Straße 31 im Schaafeimer Ortsteil Mosbach, unmittelbar an der Gemeindegrenze zum bayerischen Markt Großostheim (Ortsteil Wenigumstadt) ▪ Lebensmittelmarkt max. 1.060 m² VK, Bäckereicafé max. 70 m² VK ▪ Filialisten mit standardisierten Sortimenten ▪ Standortareal in einem geplanten neuen Baugebiet, bisher landwirtschaftlich genutzt
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das großflächige Einzelhandelsvorhaben wird eine Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. ▪ Für den Standort sind der LEP Hessen (2000, derzeit in Fortschreibung) und der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (2010) einschlägig.
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Gemeinde Schaafeim leben aktuell ca. 9.240 Einwohner, etwa 2,9 % mehr als vor 10 Jahren ▪ Der Ortsteil Mosbach liegt ca. 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes, und ist mit rund 2.000 Einwohnern zweitgrößter Ortsteil, er übernimmt außerdem Versorgungsfunktion für den angrenzenden Ortsteil Radheim (ca. 950 Einwohner). ▪ Der Planstandort liegt gegenüber des Versorgungsschwerpunktes von Mosbach an der Wenigumstädter Straße, wo am Rand des Gewerbegebietes Siemensstraße ein Norma-Lebensmitteldiscounter, ein Alldrink-Getränkemarkt und ein Backshop ansässig sind. ▪ Im Schaafeimer Kernort wird die Versorgungsstruktur v. a. von einem Rewe-Supermarkt am östlichen Ortsrand (mit angrenzendem Textilfachmarkt und Fahrradgeschäft), einem solitären Netto-Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt am nördlichen Ortsausgang, einem größeren Logo-Getränkemarkt am Ärztehaus sowie weiteren kleinen Geschäften geprägt. Einen zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz gibt es auch in der Ortsmitte nicht. ▪ Im benachbarten Markt Großostheim (LK Aschaffenburg) wird die Angebotsstruktur maßgeblich von der Fachmarkttagglomeration Nord / Aschaffener Straße geprägt, wo 4 Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl, Norma, Edeka Stenger), 2 Drogeriemärkte (Müller, dm) und weitere Fachmärkte und -geschäfte ansässig sind.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet umfasst die Schaafeimer Ortsteile Mosbach und Radheim sowie den Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt. ▪ Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.100 Einwohner (davon ca. 2.960 in Ortsteilen von Schaafeim) ▪ Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel) im Einzugsgebiet: ca. 11,5 Mio. € (davon ca. 6,6 Mio. € in Ortsteilen von Schaafeim)
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzprognose des Vorhabens (Netto-Markt einschließlich Backshop): max. 3,7 Mio. €, davon <ul style="list-style-type: none"> - ca. 3,2 – 3,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln - ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Drogeriewaren und sonstigen Nonfood-Randsortimenten.

Absehbare Auswirkungen des Vorhabens

Umsatzumverteilungen	<p>durchschnittliche Umverteilungsquoten (Nahrungs- und Genussmittel):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaafheim-Kernort: 4 – 5 % ▪ Großostheim-Kernort: 2 – 3 % ▪ Pflaumheim, Wenigumstadt (zu Großostheim): 8 % ▪ Mömlingen 1 – 2 %
Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	<p>Von dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune Schaafheim oder in anderen Gemeinden aus, da die wesentlichen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum nicht identifiziert werden konnten.</p>
Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ansiedlungsvorhaben betrifft in erster Linie die in Mosbach gegenüber des Planstandorts ansässigen Anbieter Norma, Alldrink und den angeschlossenen Backshop an der Wenigumstädter Straße. Hier ist in Folge der Vorhabenrealisierung mit Betriebsschließungen zu rechnen. Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur resultieren daraus aber nicht, da mit dem geplanten Netto-Markt mit Backshop ein mindestens gleichwertiger Ersatz bereit stünde. Auch in räumlicher Hinsicht wird keine Verschlechterung der Versorgungsstruktur eintreten, da beide Märkte praktisch denselben Standort besetzen. ▪ Im Kernort von Schaafheim sind weder bei den Leistungsträgern der Nahversorgung (Rewe, Netto, Logo) noch bei den dortigen Kleinbetrieben in der Ortsmitte Bestandsgefährdungen zu erwarten. ▪ Auch im Kernort von Großostheim sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern absehbar, da alle Leistungsträger der Nahversorgung besonders leistungsstark sind und erheblich von Zuführungseffekten an den Arbeits- und Einkaufsstandort Großostheim profitieren. ▪ Im Fall der Großostheimer Ortsteile Wenigumstadt und Pflaumheim besteht bereits heute eine „Arbeitsteilung“ zwischen dem Discountangebot in Mosbach (heute Norma) und dem hochwertigen Supermarktangebot (tegut) in Pflaumheim. Dies wird sich bei Neuansiedlung von Netto nicht verändern.
Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich in einem Grundzentrum. Die Planung umfasst weniger als 1.200 m² VK und betrifft ausschließlich Sortimente des Grundbedarfs. ▪ Für die Vorhabenrealisierung wurde ein Umsatzanteil von ca. 60 % mit Kunden aus der Standortgemeinde Schaafheim ermittelt. Damit entfällt mehr als die Hälfte der Umsätze, also der überwiegende Teil, auf Kunden aus der Standortkommune Schaafheim. ▪ Der Vorhabenstandort am Ortsrand von Mosbach liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, knapp außerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung“ in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, mutmaßlich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (Fortsetzung)

- Der Planstandort liegt am Ortsrand. Nach vollzogener Realisierung des neuen Baugebietes wird er direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzen, Wohngebiete befinden sich in Sichtweite. Es besteht eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet. Für den größten Teil der Bewohner von Mosbach und auch für einen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liegt der Planstandort in fußläufiger Erreichbarkeit. Zu berücksichtigen ist, dass Mosbach keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitzt und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden kann. Der Standort ist zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (zwei Bus-Haltestellen in ca. 100 m bzw. 300 m Entfernung).
- Von dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune Schaaheim oder in anderen Gemeinden) aus, da die wesentlichen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum nicht identifiziert werden konnten. Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung der Nahversorgung in Mosbach und Radheim bei und gefährdet keine anderen Nahversorgungsstandorte im Geltungsbereich des Regionalplanes Südhessen. Die Planung erfüllt damit die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Regionalplan Südhessen

GMA-Zusammenstellung 2020

Insgesamt kann das Ansiedlungsvorhaben in Schaaheim-Mosbach die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze an Einzelhandelsgroßvorhaben erfüllen. Hervorzuheben ist, dass von dem geplanten Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit insgesamt max. 1.130 m² VK keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen. Zudem trägt das Vorhaben an seinem siedlungsstrukturell integrierten Standort zu einer Sicherung der Nahversorgung in den Schaaheimer Ortsteilen Mosbach und Radheim und auch im Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt bei.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan zur Siedlungsstruktur in Schaaflheim	7
Karte 2:	Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet von Schaaflheim	13
Karte 3:	Versorgungsstruktur in Mosbach, Radheim und Wenigumstadt	15
Karte 4:	Lage und Umfeld des Vorhabenstandortes von Netto in Mosbach	16
Karte 5:	Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben in Schaaflheim und angrenzenden Städten und Gemeinden	23
Karte 6:	Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes in Schaaflheim-Mosbach	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung der Gemeinde Schaaflheim 2009 – 2019 im Vergleich	12
Tabelle 2:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Lebensmittel- und Getränkemärkte ab ca. 400 m ² VK in einem Radius von 10 km)	22
Tabelle 3:	Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet eines Netto-Marktes am Standort Wenigumstädter Straße in Schaaflheim-Mosbach	26
Tabelle 4:	Umsatzerwartung eines neuen Netto-Marktes in Schaaflheim-Mosbach	28
Tabelle 5:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen bei einer Ansiedlung von Netto mit Back-shop in Schaaflheim-Mosbach	30

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Planstandort, Blickrichtung Osten, mit angrenzender Wohnbebauung in Wenigumstadt	17
Foto 2:	Planstandort, Blickrichtung Nordosten (Wenigumstadt)	17
Foto 3:	Planstandort, Blickrichtung Nordwesten (Mosbach), mit Norma und All-drink	17
Foto 4:	Wenigumstädter Straße in Höhe des Planstandortes (rechte Straßenseite, hinter der Verkehrsinsel)	17