

Fortschreibung Einzelhandelskonzeption

Gemeindeverwaltungsverband

Neckargemünd

2019

**KE**  
Menschen  
Ideen  
Lösungen

# Fortschreibung Einzelhandelskonzeption

## Gemeindeverwaltungsverband

## Neckargemünd

2019

### Auftraggeber:

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd  
Bahnhofstraße 54  
69151 Neckargemünd

### Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-0  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

### Bearbeitung:

Jürgen Mühlbacher

Stuttgart, den 12.02.2020



## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Auftrag und Zielsetzung</b> .....	1
2.	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	4
2.1.	Einwohnerbasis .....	4
2.2.	Räumliche Lage, Regionalplanung und Verflechtungen .....	5
3.	<b>Kennziffern im Einzelhandel</b> .....	7
3.1.	Kaufkraft 2018.....	7
3.2.	Umsätze und Einzelhandelszentralität.....	8
3.3.	Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen.....	11
4.	<b>Der Einzelhandel in den Untersuchungsgemeinden</b> .....	15
4.1.	Neckargemünd .....	15
4.2.	Bammental.....	23
4.3.	Wiesenbach.....	27
4.4.	Gaiberg .....	28
5.	<b>Entwicklungspotenziale im Einzelhandel</b> .....	30
6.	<b>Entwicklungsperspektiven</b> .....	36

## Abbildungen

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2018 in den Gemeinden des GVV Neckargemünd .....	4
Abbildung 2: Einwohnervorausrechnung 2035 – Statistisches Landesamt (6/2019).....	5
Abbildung 3: Berufspendler Gemeinden GVV Neckargemünd – Ein-/Auspendler 2018 und Vergleich zu 2011 .....	6
Abbildung 4: Kaufkraftvolumen der Gemeinden im GVV Neckargemünd 2018.....	7
Abbildung 5: Einzelhandelsumsätze je Einwohner im Vergleich.....	9
Abbildung 6: Einzelhandelszentralität 2018 Unterzentrum Neckargemünd im Vergleich..	10
Abbildung 7: Einzelhandelsbetriebe in den Gemeinden im GVV Neckargemünd.....	11
Abbildung 8: Verkaufsflächen in den Gemeinden im GVV Neckargemünd.....	12
Abbildung 9: Verkaufsflächenbesatz je EW .....	13
Abbildung 10:Verkaufsflächenbesatz Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner.....	14
Abbildung 11: Verkaufsflächenbesatz Non-Food je Einwohner.....	15
Abbildung 12: Einzelhandelsausstattung Neckargemünd - Gesamtstadt .....	18

Abbildung 13: Einzelhandelsausstattung Neckargemünd Innen.....	19
Abbildung 14: Verkaufsflächenverteilung auf Zentrenbereiche.....	22
Abbildung 15: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Bammental.....	24
Abbildung 16: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Wiesenbach.....	28
Abbildung 17: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Gaiberg .....	29
Abbildung 18: Bindungsquoten für die Ermittlung der Entwicklungspotenziale.....	30
Abbildung 19: Neckargemünd - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter .....	32
Abbildung 20: Neckargemünd - Verkaufsflächenpotenziale mittel-/langfristige Bedarfsgüter .....	32
Abbildung 21: Bammental - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter .....	33
Abbildung 22: Bammental - Verkaufsflächenpotenziale mittel-/langfristige Bedarfsgüter	34
Abbildung 23: Wiesenbach - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter .....	34
Abbildung 24: Gaiberg - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter .....	35
Abbildung 25: GVV Neckargemünd - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter ....	35

## 1. Auftrag und Zielsetzung

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat bereits im Jahr 2007 eine „Marktstudie Einzelhandel“ für die Stadt Neckargemünd erstellt. Es ging dabei um Leitlinien für die Entwicklung des Einzelhandels im Unterzentrum und die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung.

Im Jahr 2011 wurde eine neue Studie erstellt, die den gesamten Gemeindeverwaltungsverband betrachtet hat. Dabei wurde das Einzelhandelsangebot der Stadt Neckargemünd und der Gemeinden Bammmental, Wiesenbach und Gaiberg erfasst und die Angebotssituation anhand von Einzelhandelskennziffern bewertet.

Als wichtiges Steuerungselement wurden die Zentrenbereiche der jeweiligen Untersuchungsbereiche festgelegt und die Entwicklungsperspektiven für jeden Ort beschrieben. Im Blickpunkt der Untersuchung standen aufgrund verschiedener Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen besonders der kurzfristige Bedarfsgüterbereich mit dem Schwerpunkt der Nahrungs- und Genussmittel.

Da sich in den Jahren seit Erstellung des Einzelhandelskonzepts sowohl Veränderungen im Einzelhandelsbestand als auch den Rahmenbedingungen auf dem Einzelhandelssektor ergeben haben, schreibt der GVV Neckargemünd die Studie fort.

Neben den Zu- und Abgängen an Einzelhandelsbetrieben sowie realisierten betrieblichen Erweiterungen, etwa des REWE-Supermarktes in Bammmental sowie von Lidl in Neckargemünd, sind vor allem die Auswirkungen bereits projektierte Vorhaben von Bedeutung. So wird die Fa. REWE am Standort Kleingemünd ihren Markt erweitern und durch einen Neubau ersetzen. Der bestehende Markt nimmt dann den Getränkemarkt auf, an dessen Stelle wiederum eine Apotheke treten soll. Auch die Fa. Aldi hat die Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes in Kleingemünd geschaffen.

1

Aktuell sind die Planungen für die Ansiedlung eines EDEKA-Vollsortimenters am Rande der Neckargemünder Altstadt. Dieser soll im Gewerbepark Am Hollmuth an der B 45 angesiedelt werden. Der Bebauungsplan hierzu ist bereits beschlossen und die Satzung rechtskräftig.

Die Gemeinde Bammmental verfolgt seit Jahren die Verlagerung des Netto-Discounters in der Bahnhofstraße. Auch damit wäre eine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden. Der Neckargemünder Discounter Penny in der Wiesenbacher Straße möchte ebenfalls seinen Betrieb erweitern. In Gaiberg gibt es Planungen zur Ansiedlung eines Penny-Marktes.

Die Entwicklungen machen eine Neubetrachtung im Nahbereich des Unterzentrums Neckargemünd erforderlich. Neben einer aktuellen Bewertung mit einem Ausblick auf die Perspektiven für Einzelhandel und Zentrenstruktur geht es bei der Studie auch um das Aufzeigen der Veränderungen seit dem Jahr 2011 im Zuge einer Evaluierung.

Die Rahmenbedingungen für die Bewertung der Entwicklungspotenziale und der Auswirkungen möglicher Ansiedlungen und Erweiterungen haben sich seit 2011 verändert. Das Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel hat sich weiter erhöht, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln. Wurden hierbei 2011 im Bundesdurchschnitt noch knapp 1.800.- € pro Person ausgegeben, so hat sich die Kaufkraft in dieser Sparte inzwischen auf 2.250.- € erhöht. Im gesamten kurzfristigen Bedarfsgüterbereich liegt die Steigerung bei 650.- € pro Person und bewegt sich nun bei 3.000.- €. Auch ist das Kaufkraftniveau inzwischen angewachsen. So hat sich etwa in Neckargemünd die Kaufkraftkennziffer, d.h. die Abweichungen gegenüber der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Bundesdurchschnitt, von 1,04 auf 1,09 erhöht.

Spürbar zugenommen haben auch die Berufspendlerzahlen, so dass verkehrsgünstig gelegene Standort auf ein vermehrtes Interesse bei Investoren und Betreibern stoßen. Kaufkraftverschiebungen haben sich auch aufgrund der Verlängerung der Bahnlinien mit neuen Bahntakten ergeben, wovon besonders Neckargemünd profitiert.

Die beschriebenen Planungen innerhalb des GVV Neckargemünd und die veränderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel fließen in die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption ein.

Die Untersuchung bezieht sich auf die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Neckargemünd: Bammental, Gaiberg, Neckargemünd und Wiesenbach. Ergänzend einbezogen werden Streuumsätze aus dem Neckartal und dem Hinterland des Elsentaales. Der methodische Ansatz der KE bleibt gegenüber der Studie 2011 im Wesentlichen unverändert.

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird besonderer Wert auf die Einbeziehung der vier Untersuchungsgemeinden gelegt. Mit allen Gemeinden wurde ein Auftaktgespräch geführt, bei dem die Erwartungen und Entwicklungsperspektiven erläutert wurden.

Als Datengrundlagen dienen:

- Aktuelle Einwohner- und Pendlerdaten (Stat. Landesamt).
- Studien der IHK Rhein-Neckar zur Kaufkraft und Entwicklung des Einzelhandels in der Metropolregion Rhein-Neckar.
- Leistungskennziffern des Einzelhandels anhand von Kennziffern der BBE Unternehmensberatung Köln.
- Die Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in den vier Untersuchungsgemeinden im Juni/Juli 2019.

Für die Stadt Neckargemünd liegen neuere Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des neuen EDEKA-Supermarktes vor. Es handelt sich um ein Gutachten der GMA vom Januar 2017 (Potenzialanalyse Lebensmittel und Drogeriewaren in Neckargemünd) mit einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße“ sowie ein Gutachten des Büros Stadt und Handel vom Mai 2018 zum selben Sachverhalt. Die Aussagen dieser Gutachten werden ebenfalls als Bewertungsgrundlage eingebunden.

Die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2019 gliedert sich in sechs Kapitel:

- Nach der Beschreibung der Methodik und der Zielsetzung werden in Kapitel 2 die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Untersuchungsraum beschrieben. Neben den Einwohnerzahlen geht es dabei um den rechtlichen und steuernden Rahmen von Raumordnung und Landesplanung.
- In Kapitel 3 werden aktuelle Einzelhandelskennziffern in ihrer zeitlichen Entwicklung seit 2011 dargelegt.
- Im vierten Kapitel ist die Einzelhandelssituation in den Untersuchungsgemeinden beschrieben. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf die eingetretenen Veränderungen seit der Studie aus dem Jahr 2011 gelegt. Es geht dabei auch nochmals um die Zusammenfassung wichtiger kommunaler Kennziffern im Einzelhandel sowie die sich bietenden Entwicklungsperspektiven und angedachten Einzelhandelsprojekte in den jeweiligen Gemeinden.
- In Kapitel 5 werden die Entwicklungspotenziale für die einzelnen Untersuchungsgemeinden und den Gesamttraum des GVV betrachtet. Den Schwerpunkt bildet die tägliche Bedarfsgüterversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.
- Auf dieser Grundlage erfolgen im abschließenden Kapitel 6 die Handlungsempfehlungen.

Nachtrag vom 17. Juni 2020

Der Stichtag für den Abschluss der Untersuchung war im Februar 2020. In Bammental ergeben sich durch die inzwischen erfolgte Aufgabe des Möbelfachgeschäftes an der B45 neue Perspektiven. Die Gemeinde Bammental ist derzeit in Gesprächen mit dem neuen Besitzer der Immobilie. Eine Entscheidung über die Nutzung ist noch nicht gefallen.

## 2. Rahmenbedingungen

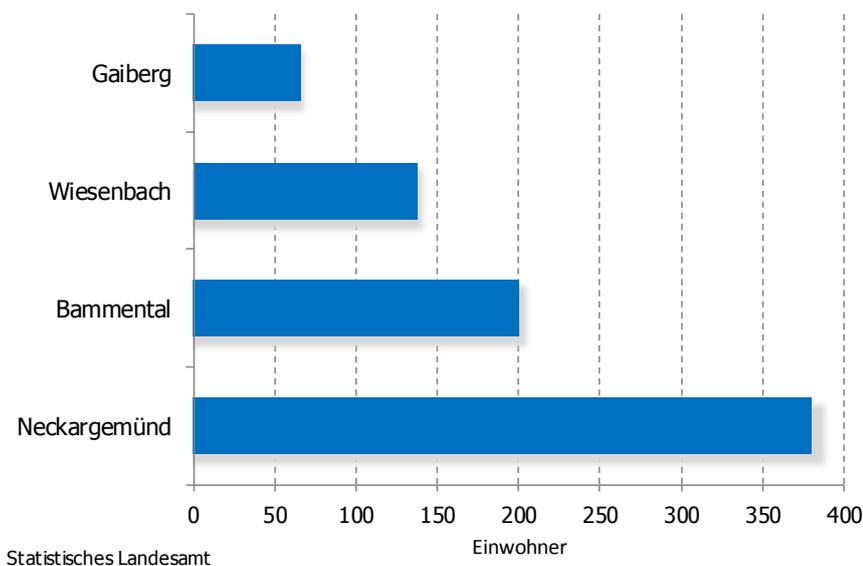
### 2.1. Einwohnerbasis

Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd setzt sich aus den vier Gemeinden Bammental, Gaiberg, Neckargemünd und Wiesenbach zusammen. Der Gemeindeverwaltungsverband liegt im unmittelbaren Umland des Oberzentrums Heidelberg. Zusammen zählen die vier Gemeinden nach den neuesten Zahlen des Statistischen Landesamtes (31.12.2018) 25.363 Einwohner. Die niedrigere Einwohnerzahl gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 liegt in den Korrekturen durch die Volkszählung 2011 begründet. Die Einwohnerzahl im Gemeindeverwaltungsverband ist seit der Volkszählung 2011 um 3,2 Prozent angestiegen, hat jedoch noch nicht die damaligen Korrekturen ausgleichen können.

Die Einwohner verteilen sich auf die vier Gemeinden wie folgt (Stand 31.12.2018):

Neckargemünd	13.290 EW
Bammental	6.571 EW
Wiesenbach	3.119 EW
Gaiberg	2.383 EW

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2018 in den Gemeinden des GVV Neckargemünd



Den zahlenmäßig größten Zuwachs gab es mit einem Plus von rund 380 Einwohner in Neckargemünd. Die Gemeinde Bammental hat um 200 Einwohner zugelegt. Wiesenbach hat 140 Einwohner hinzugewonnen. In Gaiberg waren dies 65 Einwohner.

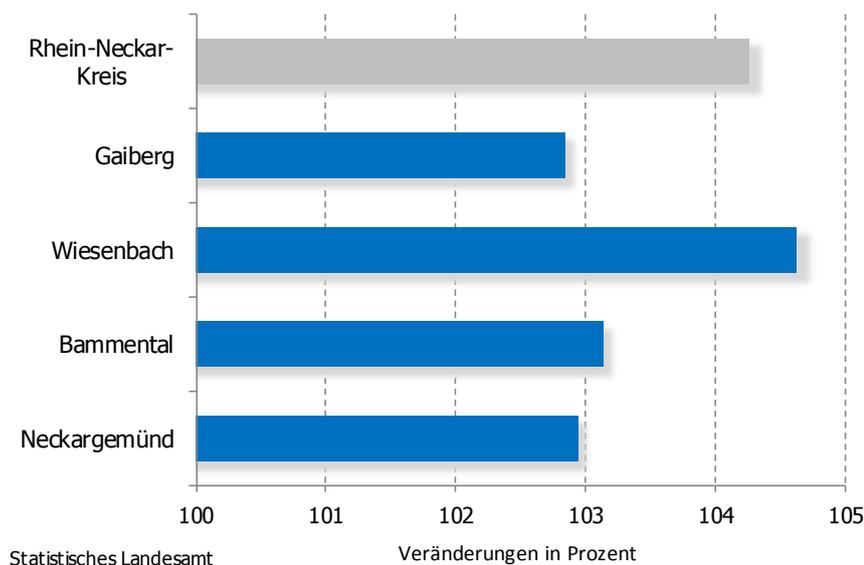
Prozentual gesehen fiel das Einwohnerwachstum in Wiesenbach mit plus 4,1 Prozent sogar am höchsten aus. Bammental hat 3,1 Prozent an Bevölkerung hinzugewonnen. In Gaiberg und in Neckargemünd lag die Zuwachsrate bei 2,8 bzw. 2,9 Prozent.

Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl im GVV mit dem beschriebenen Plus etwas schwächer entwickelt als im Rhein-Neckar-Kreis (+4,3 %).

Die aktuellen Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes vom Juni 2019, mit Basis des Einwohnerbestandes 2017, sehen für die Gemeinden im GVV Neckargemünd bis zum Jahr 2035 in der Hauptvariante einen weiteren

Einwohneranstieg um 2,7 Prozent voraus. Im GVV würden demnach 2035 26.050 Einwohner leben, was eine Zunahme um weitere knapp 700 Einwohner bedeutet. Die neuen Zahlen für 2035 bilden die Berechnungsbasis für die Abschätzung der Verkaufsflächenpotenziale in der aktualisierten Kaufkraftanalyse. Auch die Einwohnerzahlen aus dem Umland, die zum Einzugsgebiet des Unterzentrums Neckargemünd zählen, werden anhand der neuen Abschätzungen höher bewertet.

Abbildung 2: Einwohnervorausrechnung 2035 - Statistisches Landesamt (6/2019)



Die stärksten Zuwachswerte sind in Wiesenbach (+4,7) Prozent zu erwarten. Die Wachstumsraten in den drei weiteren Gemeinden des GVV bewegen sich bei knapp 3 Prozent. Insgesamt bleibt die Wachstumsdynamik im GVV leicht hinter der des Landkreises zurück, lediglich Wiesenbach würde höhere Zuwachswerte als der Landkreis erreichen.

## 2.2. Räumliche Lage, Regionalplanung und Verflechtungen

Die vier Gemeinden des GVV Neckargemünd liegen im östlichen Rhein-Neckar-Kreis, angrenzend an das Oberzentrum Heidelberg.

Bammental, Gaiberg und Neckargemünd zählen zum Verdichtungsraum, Wiesenbach zur Randzone des Verdichtungsraums.

Neckargemünd ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Damit bildet die Stadt Neckargemünd einen zentralen Ort für die Deckung der überörtlichen, gehobenen Grundversorgung in qualitativ und quantitativ erweitertem Umfang. Den Nahbereich bildet der örtliche Verwaltungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes. Daher nimmt Neckargemünd eine wichtige Rolle als Einzelhandelsstandort wahr.

Bammental, Gaiberg und Wiesenbach haben keine zentralörtliche Funktion. Die öffentlichen und privaten Dienstleistungen sind dort vorrangig auf die Versorgung und den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet, wobei Bammental durch seine Lagegunst für Gaiberg, Wiesenbach und weitere Umlandgemeinden eine wichtige Rolle in seiner Versorgungsfunktion wahrnimmt. Vergleichsweise gut entwickelt hat sich dort traditionell das Einzelhandelsangebot.

Die verkehrliche Lage des Unterzentrums Neckargemünd wird im Wesentlichen durch die Bundesstraßen B 37 (Heidelberg-Neckarelz) und B 45 (Sinsheim-Eberbach) bestimmt.

Unmittelbar an die B 45 sind auch Wiesenbach und Bammental angebunden. Für Bammental ist weiterhin die K 4160 nach Gauangelloch (Stadt Leimen) von Bedeutung. Die neueren Standortentwicklungen im Einzelhandel orientieren sich an diesen stark frequentierten Verkehrssträngen. So hat sich an der B 37 in Kleingemünd der größte Nahversorgungsschwerpunkt innerhalb des GVV herausgebildet. Auch Aldi in Bammental, unmittelbar angrenzend an die Gemeinde Wiesenbach, profitiert von der unmittelbaren Anbindung an die B 45.

Über das Schienennetz angebunden sind die Stadt Neckargemünd sowie Bammental mit jeweils zwei Haltepunkten. Neckargemünd liegt an der Neckartalbahn mit den Linien der S1 und S2 sowie der Elsenzalbahn mit den Linien S 5 und S 51. Bammental wird ebenfalls durch die S 5 und S 51 bedient.

Die Schienenanbindung ist für Pendler von großer Bedeutung. Der schienengebundene Personennahverkehr wird kontinuierlich ausgebaut, was dem Einzelhandel zusätzliche Kundenströme beschert. Ab 2020 ist Neckargemünd Haltepunkt der Regionalexpresse auf der Strecke Mannheim – Heilbronn.

Die Gemeinden haben eine wichtige Funktion als Wohnstandorte für Pendler in die nahe liegenden Oberzentren. Die Pendlerzahlen haben in den letzten Jahren weiter zugenommen.

Abbildung 3: Berufspendler Gemeinden GVV Neckargemünd - Ein-/Auspendler 2018 und Vergleich zu 2011

	2018		(% ) 2011 = 100	
	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler
Neckargemünd	3031	4031	112	119
Bammental	1004	2047	108	115
Wiesenbach	252	1052	96	114
Gaiberg	77	808	85	106

Neckargemünd und Bammental zählen heute gegenüber 2011 mehr Berufseinpendler. Den stärksten Zuwachs gab es in Neckargemünd mit + 12 Prozent. Die Steigerung in Bammental liegt bei 8 Prozent. Einpendlerverluste haben hingegen Wiesenbach (- 4 %) und Gaiberg (- 15 %) zu verzeichnen.

In allen Gemeinden sind in den letzten 7 Jahren die Auspendlerzahlen gewachsen. Das stärkste Plus gab es dabei in Neckargemünd (+ 19 %), das Geringste in Gaiberg (+ 4 %).

Der Beschäftigtenbesatz (versicherungspflichtig Beschäftigte je 1000 Einwohner) liegt in Neckargemünd mit 295 am höchsten. Es gab hier seit 2011 einen Zuwachs um 100 Beschäftigte je 1.000 Einwohner. Eine gewisse Rolle als Arbeitsort spielt auch Bammental (207 versicherungspflichtig Beschäftigte/1.000 EW). Auch hier gab es zuletzt eine Erhöhung. Die Funktion als Wohnstandort ist in Wiesenbach (113 versicherungspflichtig Beschäftigte/1.000 EW) und Gaiberg (48 versicherungspflichtig Beschäftigte/1.000 EW) am deutlichsten ausgeprägt

Wirtschaftlich von Bedeutung sind in Neckargemünd v.a. die „sonstigen Dienstleistungen“. In Bammental hat das produzierende Gewerbe noch eine besondere Stellung.

Hauptkonkurrenten des Einzelhandels bilden die Oberzentren Heidelberg und Mannheim sowie großflächige Einzelhandelsstandorte entlang der Rheinschiene. Besonders bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern wird ein Großteil der Kaufkraft in den umliegenden Zentren gebunden. Entsprechend gering ist die Einzelhandelsausstattung in diesem Sektor innerhalb des GVV.

Die differenzierte Betrachtung der Einzelhandelsausstattung und –struktur der jeweiligen Gemeinden erfolgt in Kapitel 4.

### 3. Kennziffern im Einzelhandel

#### 3.1. Kaufkraft 2018

Nach aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Bundesrepublik bei knapp 6.000.- € je Einwohner. Beim Einzelhandelsgutachten des GVV 2011 lag dieser Wert noch bei 5.100.- €. Entsprechend höher liegen auch die nachfolgend bewerteten Entwicklungspotenziale im Einzelhandel, wobei sich innerhalb der Sortimentsschwerpunkte unterschiedliche Verschiebungen eingestellt haben.

Bei den Nahrungs- und Genussmitteln gab es eine Kaufkraftsteigerung pro Einwohner von knapp 1.800.- € auf inzwischen auf 2.250.- €. Im gesamten kurzfristigen Bedarfsgüterbereich liegt die Steigerung bei 650.- € pro Person und bewegt sich nun bei 3.000.- €.

Die nachfolgenden Analysen zur Kaufkraft im Untersuchungsraum basieren auf neuesten Untersuchungen der IHK Rhein-Neckar. Es gibt dazu verschiedene Veröffentlichungen. Kaufkraftdaten liegen für alle Kommunen vor. Daten zu den Einzelhandelsumsätzen werden nur für Gemeinden mit über 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Daher gibt es nur für das Unterzentrum Neckargemünd verlässliche Kennziffern.

Der Index der Kaufkraft (BRD=100) liegt in den vier Untersuchungsgemeinden über dem Bundesdurchschnitt.

- Neckargemünd 109 (2011: 104)
- Bammental 104 (2011: 104)
- Wiesenbach 108 (2011: 107)
- Gaiberg 129 (2011: 127)

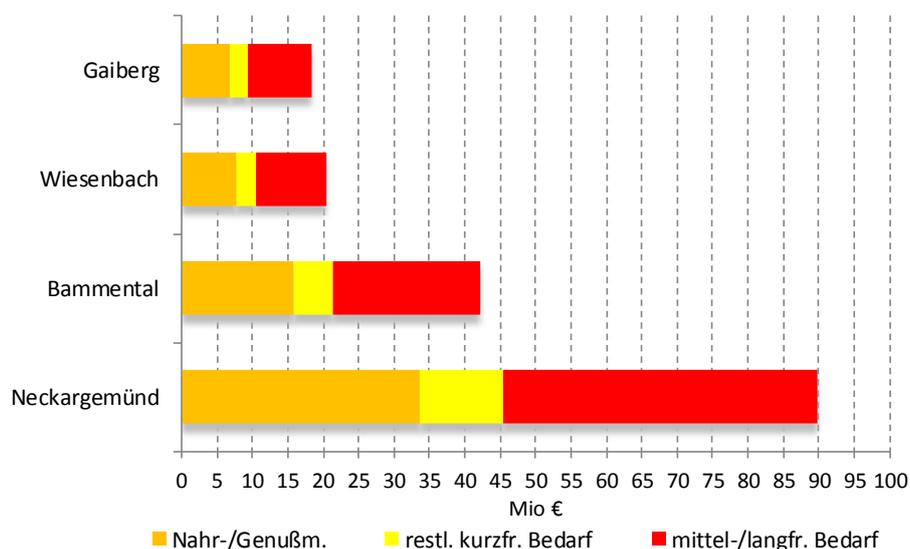
7

Die Kaufkraft hat sich innerhalb des GVV seit dem Jahr 2011 sehr positiv entwickelt.

Das Kaufkraftvolumen bewegt sich, mit Ausnahme Gaibergs, im Rahmen von Vergleichskommunen im Verdichtungsraum der Metropolregion Rhein-Neckar. Gaiberg nimmt innerhalb der Region mit einem Index von 1,29 dagegen eine Spitzenstellung ein.

Nachfolgend dargestellt ist die Kaufkraft in den Gemeinden des GVV nach Bedarfsgütergruppen. Bei der täglichen Versorgung wird zwischen Nahrungs- und Genussmitteln und sonstigen kurzfristigen Gütern unterschieden.

Abbildung 4: Kaufkraftvolumen der Gemeinden im GVV Neckargemünd 2018



KE 2019 - IHK Rhein-Neckar

Für den Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd ergibt sich insgesamt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 170,8 Mio. € (2011: 140,8 Mio. €.). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat sich entsprechend um über 20 Prozent gesteigert. Diese Zunahme des Einzelhandelspotenziales beruht auf den gestiegenen Kaufkraftkennziffern und den höheren Konsumausgaben.

Das Kaufkraftvolumen beträgt in Neckargemünd 89,7 Mio. € (2011: 74,4 Mio. €), gefolgt von Bammental mit 42,1 Mio. € (2011: 33,7 Mio. €) sowie Wiesenbach und Gaiberg mit 20,5 bzw. 18,4 Mio. € (2011: 16,6 - 16,1 Mio. €). Die Gemeinde Gaiberg profitiert hierbei besonders von der dort sehr hohen Kaufkraftkennziffer.

37,5 Prozent der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft beziehen sich auf die Nahrungs- und Genussmittel zu denen auch kleinstrukturierte Spezialanbieter wie das Lebensmittelhandwerk und der Getränkehandel zählen.

Gesundheit und Körperpflege sowie der sonstige tägliche Bedarf (Blumen, Tabakwaren etc.) machen 13,2 Prozent des Kaufkraftvolumens aus.

49,3 Prozent der Kaufkraft entfallen auf den mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereich mit einem breiten Sortimentsspektrum von Fachgeschäften bis hin zu großflächigen Fachmarktformen wie Bau- und Gartenmärkte oder Einrichtungshäuser. Das Einzelhandelssegment des mittel- und langfristigen Bedarfs ist in den Gemeinden des GVV jedoch sehr schwach ausgeprägt, so dass hier die Kaufkraft überwiegend in die umliegenden Oberzentren und dezentrale Einzelhandelsstandorte fließt.

### 3.2. Umsätze und Einzelhandelszentralität

Die fortlaufenden Studien der IHK Rhein-Neckar zur Kaufkraft im Einzelhandel in der Metropolregion Rhein-Neckar ermöglicht für die zentralen Orte in der Region einen zeitlichen und räumlichen Vergleich von Einzelhandelskennziffern (Kaufkraft, einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelszentralität).

Vergleichende Aussagen mit der Metropolregion sind daher nur für das Unterzentrum Neckargemünd möglich.

Für die drei Untersuchungsgemeinden ohne Zentralität (< 10.000 EW) werden Daten zu Kaufkraftflüssen, Umsätzen und Entwicklungspotenzialen über ein Bewertungsmodell ermittelt, das auf der Erhebung der Einzelhandelsverkaufsflächen und allgemeinen Flächenleistungen (2019) beruht.

In Neckargemünd werden nach den Zahlen der IHK im Einzelhandel 58 Mio. € umgesetzt. In den weiteren drei Gemeinden im GVV sind dies, nach vorliegenden Abschätzungen, weitere 39,3 Mio. €. In der Summe liegt der Einzelhandelsumsatz in den vier Gemeinden des GVV bei 97,3 Mio. Euro. 2011 waren dies rund 90 Mio. €.

Zwei Drittel des Einzelhandelsumsatzes innerhalb des GVV werden im Unterzentrum Neckargemünd realisiert. Der Anteil von Bammental liegt mit einem Umsatz von 33,4 Mio. € bei 34 Prozent. Dieser hohe Wert lässt sich mit den dort vier ansässigen Discountern bzw. Supermärkten erklären.

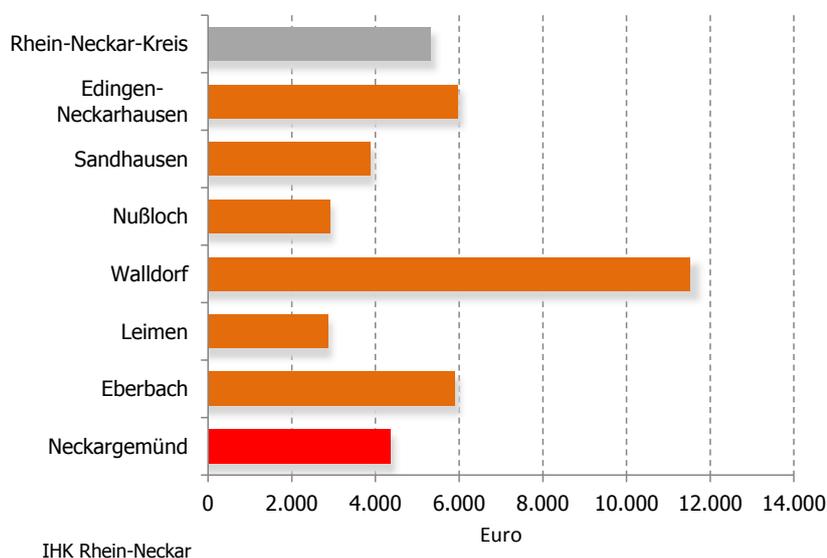
In Wiesenbach werden rund 5,42 Mio. € erbracht, was 6 Prozent des Umsatzes innerhalb des GVV entspricht. Gaiberg spielt mit dem einzig noch bestehenden Einzelhandelsgeschäft in den Betrachtungen keine Rolle.

Für die vier Gemeinden im GVV Neckargemünd ergeben sich folgende Umsätze je Einwohner.

Neckargemünd	4.364.- €
Bammental	5.242.- €
Wiesenbach	1.702.- €
Gaiberg	ca. 100.- €
<b>GVV Neckargemünd</b>	<b>3.946.- €</b>

Ein regionaler Vergleich ermöglicht sich nach den Daten der IHK für das Unterzentrum Neckargemünd. Gegenüber gestellt werden Kommunen in der Region mit vergleichbarer Einwohnerzahl.

Abbildung 5: Einzelhandelsumsätze je Einwohner im Vergleich



Die 4.364.- € Einzelhandelsumsatz je Einwohner in Neckargemünd bedeuten eine Steigerung gegenüber 2011 um 25 Prozent. Dabei ist zu beachten, dass neben der Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auch betriebliche Erweiterungen erfolgten.

9

Der Umsatz je Einwohner bleibt damit um 1.000.- € hinter dem Durchschnitt im Rhein-Neckar-Kreis zurück. Der Flächenumsatz liegt in Neckargemünd höher als etwa in Leimen oder Nußloch, dennoch bewegt sich das Unterzentrum im regionalen Vergleich bei den Umsätzen auf einem eher schwachen Niveau.

Diese Divergenz zwischen hoher Kaufkraftausstattung und eher geringen Umsätzen im Einzelhandel vor Ort drückt sich in der Kennziffer der Einzelhandelszentralität aus. Die Zahlen liegen für die zentralen Orte durch die IHK Rhein-Neckar aktuell für das Jahr 2018 vor.

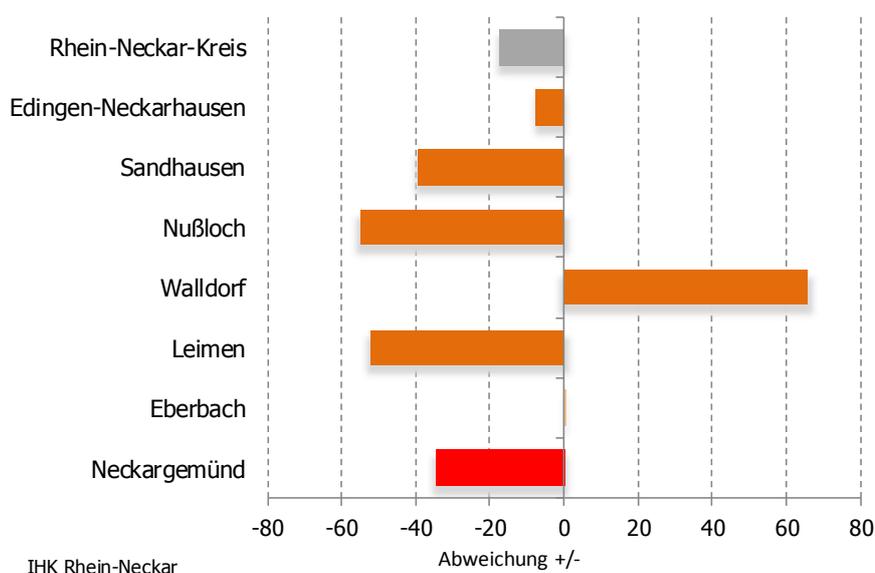
Sie errechnet sich aus dem Verhältnis von Umsatzkennziffer zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffer. Die Einzelhandelszentralität steht für die Angebotsstrukturen bzw. den angebotenen Branchenmix, die Verkehrsanbindung sowie die Qualität und Quantität des Angebotes. Zentralitätswerte stellen Saldoangaben dar, welche sich aus Zu- und Abflüssen ergeben. Bei einer Einzelhandelszentralität von über 100 gilt, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Kaufkraftabflüsse aus dem zu bewertenden Ort übersteigen.

Die Einzelhandelszentralität von Neckargemünd wird in der nachfolgenden Abbildung 6 dem Rhein-Neckar-Kreis und verschiedenen Unterzentren gegenübergestellt.

Die Einzelhandelszentralität in Neckargemünd liegt bei 65, dies bedeutet, dass ein Drittel der vorhandenen Kaufkraft nicht gebunden werden kann und in benachbarte Zentren abfließt. Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Einzelhandelszentralität seit 2011 spürbar erhöht hat, was v.a. auf neue Entwicklung im Sektor der Fachmärkte (Neuansiedlungen Güterbahnhofstraße, betriebliche Erweiterungen) zurückzuführen ist.

Im Rhein-Neckar-Kreis liegt die Einzelhandelszentralität bei durchschnittlich 83. Im Vergleich zu den Unterzentren im Landkreis rangiert Neckargemünd insgesamt auf einem der hinteren Plätze. Dennoch hat sich Neckargemünd seit 2011 wesentlich positiver entwickelt als beispielsweise Leimen oder Nußloch.

Abbildung 6: Einzelhandelszentralität 2018 Unterzentrum Neckargemünd im Vergleich



Bei den nicht zentralen Orten im GVV Neckargemünd ergibt sich anhand der beschriebenen Kaufkraft und den aus der Verkaufsflächenausstattung ermittelten Einzelhandelsumsätze folgende Einzelhandelszentralität:

Neckargemünd	0,65
Bammental	0,79
Wiesenbach	0,27
Gaiberg	0,02
<b>GVV Neckargemünd</b>	<b>0,57</b>

In der Gemeinde Bammental kann ein vergleichsweise hoher Anteil an Kaufkraft gebunden werden, was hauptsächlich auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland mit Gaiberg, Wiesenbach (Aldi) und dem weiteren Elsenztal zurückzuführen ist. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Einzelhandelszentralität sogar bei 1,12. Bei der täglichen Bedarfsgüterversorgung belegt dies den hohen Kaufkraftzufluss aus dem Umland.

In Wiesenbach ergibt sich eine für einen Ort ohne Zentralitätsfunktion angemessene Einzelhandelszentralität. Diese resultiert aus der guten Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Zentralitätskennziffer von 0,61.

Gaiberg kann wegen der geringen Ausstattung nur einen Bruchteil an Kaufkraft binden.

### 3.3. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Besatz an Einzelhandelsbetrieben in den Gemeinden im GVV Neckargemünd. Es handelt sich dabei um eine aktuelle Erhebung der Kommunalentwicklung vom Juni/Juli 2018.

Abbildung 7: Einzelhandelsbetriebe in den Gemeinden im GVV Neckargemünd

	Neckargemünd	Bammental	Gaiberg	Wiesenschbach	GVV
Nahrungs- Genussmittel	12	8	0	3	23
Lebensmittelhandwerk	8	5	1	2	16
Gesundheit und Körperpflege	6	3	0	1	10
restlicher kurzfr. Bedarf	5	4	0	1	10
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>59</b>
Bekleidung	4	0	0	0	4
Schuhe, Lederwaren	2	1	0	0	3
Einrichtungsbedarf	1	2	0	0	3
Haushalt, Glas, Porzellan	0	0	0	0	0
Elektrohaushaltsger., Leuchten	0	1	0	0	1
Unterhaltungselekt., elektr. Medien	1	0	0	0	0
Informationstechnologie	0	0	0	0	1
Foto, Optik	5	3	0	0	8
Uhren, Schmuck					
Bücher, Schreibwaren	2	3	0	1	6
Spielwaren, Hobbys	1	1	0	0	2
Sportartikel, -bekleidung, Camping	0	0	0	0	0
Baumarktspezifisches Sortiment	2	2	0	0	4
sonst. mittel./langfr. Bedarf	8	2	0	0	10
<b>Summe mittel-/langfr. Bedarf</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>42</b>
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>35</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>101</b>

Nicht einberechnet sind Tankstellen, Versandhandel, konsumorientierte Dienstleistungen, Großhandel sowie an Supermärkte und Discounter angegliederte Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks.

Die Sparten Foto/Optik und Uhren/Schmuck sind zusammengefasst dargestellt. Bei den Verkaufsflächen sind die jeweiligen Anteilswerte in beide Angebotssegmente aufgeteilt.

Die vier Untersuchungsgemeinden im GVV Neckargemünd zählen zusammen 101 Betriebe im Einzelhandel. 2011 wurden noch 130 Betriebstätten gezählt. Die Zahl der Geschäfte hat sich durch Leerstände sowie die Umwandlung in Dienstleistungsgeschäfte reduziert.

Etwas mehr als die Hälfte der Geschäfte liegt in Neckargemünd (57). Ein weiteres Drittel (35) ist in Bammental ansässig. In Wiesenschbach gibt es 8 Einzelhandelsgeschäfte. In Gaiberg ist noch eine Bäckerei verblieben.

In Neckargemünd und in Bammental hat sich die Zahl der Geschäfte seit 2011 um etwa 20 Prozent reduziert. In Wiesenschbach gibt es heute zwei Geschäfte weniger, wobei bei der Betrachtung 2011 Aldi noch zum Ort gerechnet wurde. In Gaiberg gibt es heute nur noch ein Geschäft, an Stelle der ursprünglich 4 Betriebe.

Der Schwerpunkt im Einzelhandel im GVV Neckargemünd liegt mit einem Anteil von 60 Prozent bei den kurzfristigen Bedarfsgütern. Der mittel- und langfristige Bedarf ist nur schwach ausgeprägt.

Überdurchschnittlich hoch fällt der Anteil der täglichen Bedarfsgüter in Wiesenbach aus. Aperiodische Einzelhandelsangebote sind dort nur in Einzelfällen anzutreffen.

Die ermittelten Verkaufsflächen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Verkaufsflächen bilden die Grundlage zu Aussagen zu Umsätzen, Einzelhandelszentralität und den Entwicklungspotenzialen im Einzelhandel.

Abbildung 8: Verkaufsflächen in den Gemeinden im GVV Neckargemünd

	Neckargemünd	Bammen - tal	Gaiberg	Wiesenbach	GVV
Nahrungs- Genussmittel	6.445	3520	60	980	11.005
Lebensmittelhandwerk	380	280	0	70	730
Gesundheit und Körperpflege	1.050	310	0	100	1.460
restlicher kurzfr. Bedarf	570	1.040	60	60	1.730
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8.445</b>	<b>5.150</b>	<b>0</b>	<b>1.210</b>	<b>14.805</b>
Bekleidung	780	50	0	0	830
Schuhe, Lederwaren	500	60	0	0	560
Einrichtungsbedarf	140	1865	0	0	2005
Haushalt, Glas, Porzellan	140	145	0	0	285
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	200	225	0	0	425
Unterhaltungselekt., elektr. Medien	0	75	0	0	75
Informationstechnologie	50	0	0	0	50
Foto, Optik	340	200	0	0	540
Uhren, Schmuck	40	40	0	0	80
Bücher, Schreibwaren	180	180	0	40	400
Spielwaren, Hobbys	40	120	0	0	160
Sportartikel, -bekleidung, Camping	0	0	0	0	0
Baumarktspezifisches Sortiment	2.600	400	0	0	3.000
sonst. mittel./langfr. Bedarf	650	685	0	0	1335
<b>Summe mittel-/langfr. Bedarf</b>	<b>5.510</b>	<b>4.045</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>9.655</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.955</b>	<b>9.195</b>	<b>60</b>	<b>1.250</b>	<b>24.460</b>

Die 101 erfassten Einzelhandelsbetriebe haben zusammen eine Verkaufsfläche von 24.460 m<sup>2</sup>. 2011 wurden noch 26.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gezählt. Der Rückgang an Verkaufsflächen ist weniger stark ausgeprägt als der Wegfall an Geschäften. Besonders der kleinteilige Einzelhandel in den Versorgungskernen war von Schließungen betroffen.

60 Prozent der Verkaufsfläche bezieht sich auf den kurzfristigen Bedarfsgüterbereich. Hier hat es gegenüber 2011 keine signifikanten Änderungen gegeben. Der Anteil der Sparte der Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Lebensmittelhandwerk) liegt inzwischen mit 48 Prozent jedoch spürbar höher. Hier wirken sich v.a. die neuen Ansiedlungen in der Güterbahnhofstraße in Neckargemünd aus.

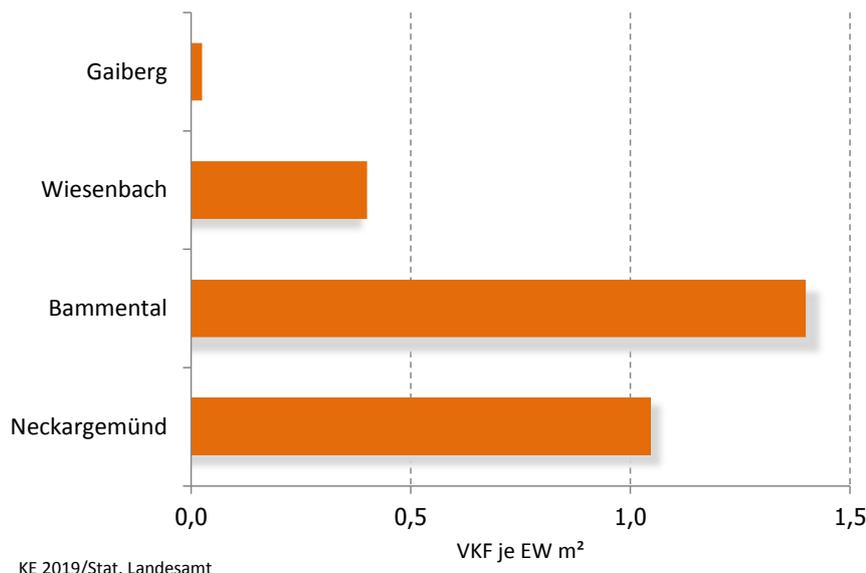
Bei dem 40-prozentigen Anteil des mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereichs ragen das baumarktspezifische Sortiment sowie der Einrichtungsbedarf heraus, die insgesamt 50 Prozent dieser Bedarfsgütergruppe abdecken. Vergleichsweise schwach ausgeprägt sind die klassischen zentrenrelevanten Sortimente von Textilien, Schuhen

etc. sowie der gesamte Bereich von Haushalt, Elektronik und Informationstechnologie. Bei Foto, Optik, Uhren und Schmuck ist noch eine vergleichsweise gute Grundausstattung vorhanden.

57,5 Prozent der Verkaufsflächen liegen in Neckargemünd. Das Unterzentrum hat seine dominierende Rolle um 10 Prozentpunkte ausgebaut. Auf Bammental entfallen knapp 40 Prozent der Verkaufsfläche im GVV. Der Anteil von Wiesenbach beträgt 5 Prozent. Der Verkaufsflächenanteil von Gaiberg fällt nicht ins Gewicht.

Nachfolgend dargestellt ist die Verkaufsfläche je Einwohner in den vier Untersuchungsgemeinden.

Abbildung 9: Verkaufsflächenbesatz je EW

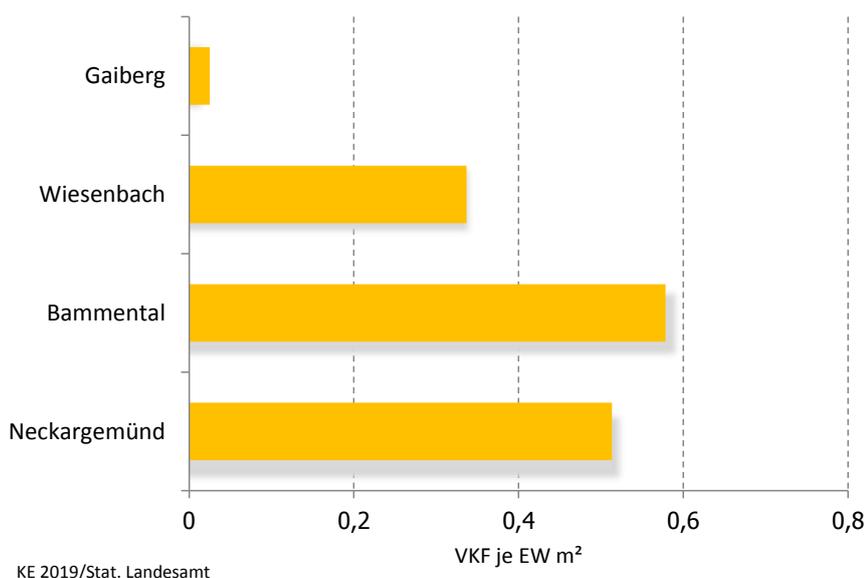


Der Gemeindeverwaltungsverband zählt durchschnittlich 0,95 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Das Untersuchungsgebiet liegt damit bei den Verkaufsflächen erheblich unter dem bundesweiten Verkaufsflächenbesatz von 1,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Auch im Bundesland Baden-Württemberg liegt der Wert annähernd doppelt so hoch wie im GVV Neckargemünd.

Die mit Abstand meisten Verkaufsflächen je Einwohner zählt Bammental mit 1,4 m<sup>2</sup>. Neben vier Lebensmittelmärkten trägt dort ein Möbelhaus zur hohen Verkaufsflächenausstattung bei.

Der Verkaufsflächenbesatz in Neckargemünd bewegt sich bei 1,05 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bei einem Unterzentrum um einen geringen Wert. Wiesenbach verfügt über 0,4 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Der Besatz in Gaiberg liegt bei lediglich 0,03 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner.

Abbildung 10: Verkaufsflächenbesatz Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner



Wegen der sehr starken Ausprägung des kurzfristigen Bedarfsgüterbereichs im GVV Neckargemünd werden die Nahrungs- und Genussmittel gesondert betrachtet.

Zum Vergleich der Zahlen muss beachtet werden, dass Baden-Württemberg bei Nahrungs- und Genussmitteln im Schnitt 0,41 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner zählt. Bundesweit liegt der Wert nochmals darüber.

Im GVV Neckargemünd liegt die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln mit 0,46 m<sup>2</sup> inzwischen höher als der Landesdurchschnitt. Die größte Verkaufsflächenausstattung auf diesem Sektor besitzt Bammental mit 0,58 m<sup>2</sup>. Mit 0,51 m<sup>2</sup> liegt auch Neckargemünd über dem Landesdurchschnitt. In Wiesenbach liegt die Verkaufsflächenausstattung bei 0,34 m<sup>2</sup>. In Gaiberg sind gerade einmal bei 0,03 m<sup>2</sup> je Einwohner vorhanden.

In der Summe besteht in den Gemeinden des GVV Neckargemünd eine gute Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln, was auf eine überörtliche Versorgungsfunktion, besonders durch Arbeitsplatzpendler in Richtung Heidelberg und Mannheim, schließen lässt. So profitiert der Fachmarktstandort Kleingemünd von Umlandgemeinden im Neckartal. Auch in Bammental bzw. Wiesenbach kann Aldi auf Umsätze aus Umlandgemeinden im Elsenztal (Meckesheim/Sinsheim) verweisen.

Nachfolgend (Abbildung 11) wird ebenfalls die Verkaufsflächenausstattung im Non-Food-Sektor betrachtet.

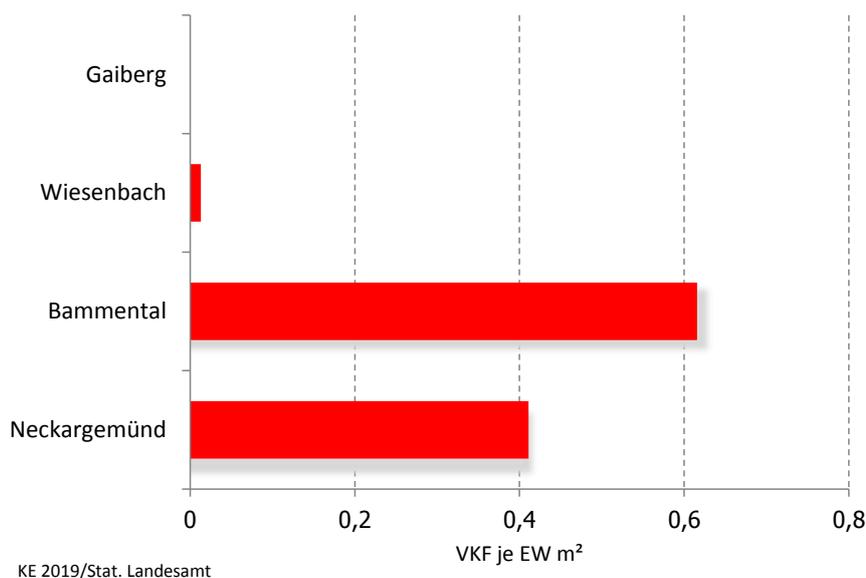
Dabei treten Non-Food-Sortimente in Gaiberg und in Wiesenbach nicht in Erscheinung.

Im Unterzentrum Neckargemünd liegt die Flächenausstattung bei den vorrangig mittel- und langfristigen Bedarfsgütern mit 0,41 m<sup>2</sup> nur in etwa halb so hoch wie im Landes- und Bundesdurchschnitt.

Deutlich besser schneidet hier Bammental ab, was sich an dem vorhandenen flächendominierenden Möbelhaus und dem Bau- und Gartenmarkt festmachen lässt.

Insgesamt ist der Non-Food-Sektor im Untersuchungsgebiet schwach ausgeprägt, besonders im Hinblick auf die innenstadtrelevanten Sortimente wie Bekleidung, Schuhe Haushalt etc.

Abbildung 11: Verkaufsflächenbesatz Non-Food je Einwohner



## 4. Der Einzelhandel in den Untersuchungsgemeinden

### 4.1. Neckargemünd

#### Einzelhandelsausstattung und Zentrenbereiche:

15

Die Untersuchung aus dem Jahr 2011 hat bereits zum Ausdruck gebracht, dass der Einzelhandel im Unterzentrum Neckargemünd mit seinen Stadtteilen Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach vergleichsweise schwach ausgeprägt ist, besonders was den Facheinzelhandel in der Altstadt betrifft. Trotz verkehrlich günstiger Lage kann die kleinteilige Altstadt wegen der Topografie, verbunden mit einer kleinteiligen Bebauung, nur eingeschränkt Einzelhandelsflächen bieten. Die Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt (Altstadt und erweiterte Innenstadt) ist seit Jahren rückläufig, wobei in Richtung Bahnhofstraße eine Stabilisierung festzustellen ist. In der Innenstadt dominieren die publikumsorientierten Dienstleistungen, verbunden mit dem Tagestourismus. Bei der Erhebung im Jahr 2019 war eine sehr hohe Veränderungsdynamik festzustellen. Einige Leerstände waren nur temporär, für andere stehen die Nachnutzer bereits fest. Auffallend sind die positiven Veränderungen im Erscheinungsbild zahlreicher Gebäude. Im Rahmen der Maßnahmen der Stadterneuerung wurden verschiedene Gebäude in der Hauptstraße renoviert, was für eine positive Veränderungsdynamik spricht, wenngleich der Einzelhandel auf dem Rückzug ist.

Dagegen haben sich verkehrsgünstig gelegene Nahversorgungsstandorte an der Wiesenbacher Straße und in Kleingemünd herausgebildet. Gerade der sich dynamisch entwickelnde Standortbereich „Kleingemünd“ zieht erhebliche Kaufkraft aus dem Umland an (Neckarsteinach, Stadt Schönau, östliche Stadtteile Heidelberg). Die letzten Entwicklungen mit der Ansiedlung von Lidl und dem DM-Drogeriemarkt waren im Einzelhandelskonzept 2011 bereits berücksichtigt.

Seit dem Jahr 2011 neu hinzugekommen ist zudem der Facheinzelhandelsstandort in der Güterbahnhofstraße mit den Ansiedlungen von Netto, Takko und Quick-Schuh.

Aktuell befasst sich die Stadt mit der Entwicklung eines Standorts für einen Supermarkt (EDEKA) westlich der Altstadt im nördlichen Bereich des Technologie- und Gewerbeparks an der B 45. Dies wäre neben REWE der zweite größere Vollsortimenter an Ort.

Der Nah- und Gut-Markt in der Wiesenbacher Straße liegt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit und nimmt bislang im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für die Innenstadt bzw. deren südliche Ausläufer wahr.

In seiner Bedeutung im Rückgang begriffen ist die Standortlage am Kalkbrunnen mit dem noch verbliebenen Penny-Markt. Ein Discounter und ein Getränkemarkt wurden dort aufgegeben.

In der Summe hat sich die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in den letzten Jahren nochmals deutlich erhöht. Durch die weiteren Planungen zur Neuansiedlung EDEKA, den anvisierten Neubau von REWE und die Erweiterungen von Aldi wird sich ein weiteres Verkaufsflächenwachstum ergeben.

Ins Auge stechen die Verluste bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, besonders in der Altstadt. Hier hat inzwischen auch der einzig verbliebene Leitbetrieb in der Textilbranche geschlossen. Es gibt Nachnutzer, wie auch beim ehemaligen Musikgeschäft am Beginn der Hauptstraße.

In den Stadtteilen Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach gibt es nur ein beschränktes Grundangebot der Nahversorgung. Leerstände prägen das Bild in den Ortslagen, sowohl in Dilsberg als auch in Mückenloch.

Großflächiger Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfsgütern hat sich mit Ausnahme des Heimwerker- und Baumarktes an der B45 – in einem Sondergebiet am Rand der Innenstadt gelegen - nicht herausgebildet. Teils haben die Lebensmittelmärkte die Grenze zur Großflächigkeit überschritten oder planen entsprechende Veränderungen.

#### Die Zentrenbereiche in Neckargemünd stellen sich wie folgt dar:

##### A. Innenstadt Neckargemünd mit Altstadt und erweiterter Innenstadt.

Die Abgrenzung ist deckungsgleich mit dem in der Teilfortschreibung des Regionalplans Neckar-Odenwald festgelegten Versorgungskern sowie dem zentralörtlichen Standortbereich.

16

Es handelt sich um die historische Altstadt von Neckargemünd mit fast ausschließlich kleinstrukturellen Anbietern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüterbereichs. Beim Einzelhandel sind die Betriebe seit 2011 weiter auf dem Rückzug. Der einstige Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereich ist dort nur noch rudimentär ausgeprägt. 2011 hat bereits Schlecker geschlossen. Inzwischen haben auch ein Haushaltswarengeschäft und ein Textilkaufhaus geschlossen. An Stelle des Einzelhandels treten vermehrt konsumorientierte Dienstleistungen. Auch gibt es, zumindest temporäre, Leerstände. Auch werden in Einzelfällen die ehemaligen Geschäftsflächen inzwischen zu Wohnzwecken genutzt. Die Altstadt in Verbindung mit dem Neckar hat eine wesentliche Bedeutung für den Tourismus in Neckargemünd. Positive Ansätze im Erscheinungsbild der Altstadt sind zumindest in der Hauptstraße zu erkennen.

Die erweiterte Innenstadt bildet der Stadteingang im Bereich zwischen Bammentaler Straße, an der Neckarbrücke und der Elsenz. Der Geschäftebesatz ist dort stabil.

##### B. Nahversorgungsstandort Kleingemünd an der Neckarsteinacher Straße (B 37)

Es handelt sich um ein Ergänzungsgebiet für moderne Marktformen mit Nahversorgungsfunktion, für die in der Innenstadt (Altstadt und erweiterte Innenstadt) wegen ihrer besonderen Anforderungen (Flächen, verkehrliche Erreichbarkeit) keine Standortpotenziale bestehen. Die Märkte haben für Kleingemünd, einschließlich dem neuen Wohngebiet „Kleingemünd“, eine Nahversorgungsfunktion. Die Kunden an diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort kommen jedoch überwiegend mit dem PKW. Es gibt einen hohen Anteil von

Streuumsätzen. Weitere betriebliche Erweiterungen (Aldi) und Neubauten (REWE) sind vorgesehen. Zentrenrelevante Sortimente haben sich mit Ausnahme der Randsortimente der Lebensmittelmärkte bislang nicht herausgebildet.

Leitbetriebe sind:

- Aldi mit 900 m<sup>2</sup> VKF. Eine Erweiterung ist beabsichtigt.
- REWE-Supermarkt 800 m<sup>2</sup> VKF und Getränkemarkt 200 m<sup>2</sup> VKF. Ein Neubau auf einem Nachbargrundstück mit 1.500 m<sup>2</sup> VKF ist vorgesehen. Der Getränkemarkt würde in den bisherigen Markt ziehen. Der Getränkemarkt könnte, nach momentanen Überlegungen, eine Apotheke aufnehmen.
- Lidl – der Markt hat bereits auf 1.300 m<sup>2</sup> VKF erweitert.
- DM-Drogeriemarkt - 700 m<sup>2</sup> VKF.

C. Nahversorgungsstandort Nah und Gut in der Wiesenbacher Straße 65

Der Lebensmittelmarkt Nah und Gut mit 700 m<sup>2</sup> VKF hat eine wichtige Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet. Es ist zu erwarten, dass der Markt bei Realisierung des Vorhabens beim Technologie- und Gewerbepark an der B 45 aufgegeben wird, zumal es sich bei dem bestehenden und dem geplanten Markt um denselben Betreiber handelt. Es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten, um die Rahmenbedingungen für eine moderne Betriebsform (Verkaufsfläche, Anlieferung, Parken) zu bieten.

Des Weiteren gibt es in diesem Standortbereich benachbarte Einzellagen, vorrangig mit Sortimenten der Nahversorgung und konsumorientierten Dienstleistungen.

17

D. Nahversorgungsstandort Ortsausgang K 4163/Kalkbrunnen

In dem Gewerbegebiet ist lediglich noch der Discounter Penny (800 m<sup>2</sup> VKF) verblieben. Der Markt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit genießt Bestandschutz. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche von Seiten des Betreibers ist gewünscht. Über eine Erweiterung ist jedoch von Seiten der Stadt noch nicht entschieden worden.

E. Nahversorgungsstandort Güterbahnhofstraße

Die beim Einzelhandelskonzept 2011 noch projektierte Maßnahme ist mit der Ansiedlung von drei Fachmärkten (Netto, Quick-Schuh und Takko) inzwischen realisiert.

Mit dem Projekt wurde wesentlich zur Aufwertung des Bahnhofsbereichs beitragen.

Leitbetriebe sind:

- Netto - 800 m<sup>2</sup> VKF.
- Takko und Quick-Schuh - jeweils 350 m<sup>2</sup> VKF.

F. Ergänzungsstandorte

Standorte für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel haben sich in Neckargemünd, mit Ausnahme des Heimwerker- und Baumarktes in der Bammentaler Straße, nicht herausgebildet. Der Standort ist im Teilregionalplan als zentralörtlicher Standortbereich beschrieben. Er liegt in der Innenstadt und ist grundsätzlich auch als Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geeignet. Der projektierte

EDEKA Markt grenzt südlich daran an und ist bei gebietsscharfer Betrachtung nicht als zentralörtlicher Standortbereich ausgewiesen. Nach aktuellem Stand bestehen von Seiten der Regionalplanung und Raumordnung jedoch keine wesentlichen Bedenken gegenüber der Entwicklung des neuen Standorts.

#### G. Einzellagen

Einzellagen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt und bieten ein breites Sortimentsspektrum, das über die Nahversorgung hinaus reicht.

Es handelt sich vornehmlich um Einzellagen in der Bahnhofstraße, der Wiesenbacher Straße und dem Ortskern von Kleingemünd.

Mit der Ansiedlung des EDEKA-Vollsortimenters mit 1.300 m<sup>2</sup> VKF im nördlichen Bereich des Technologie- und Gewerbeparks an der B 45 würde sich, in Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Baumarkt, eine weitere Standortlage entwickeln. Bei dem Projekt EDEKA handelt es sich um denselben Betreiber wie beim Nah und Gut-Markt in der Wiesenbacher Straße.

Der Einzelhandelsbesatz in den beschriebenen Standortlagen in Neckargemünd ist in Abbildung 12 dargestellt. In Abbildung 13 ist die Innenstadt nochmals gesondert hervorgehoben. Es handelt sich um den Bestand im Juni/Juli 2019, der im Rahmen einer Begehung erhoben wurde.

Unterschieden wird dabei beim Einzelhandel zwischen dem kurzfristigen und dem mittel- und langfristigen Bedarfsgütersektor. Betriebe mit größerer Verkaufsflächen (ab 500 m<sup>2</sup>) sind mit größeren Symbolen dargestellt.

Ebenso gekennzeichnet sind Dienstleistungen, Gastronomie sowie die aktuellen Leerstände. Die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

Abbildung 12: Einzelhandelsausstattung Neckargemünd - Gesamtstadt

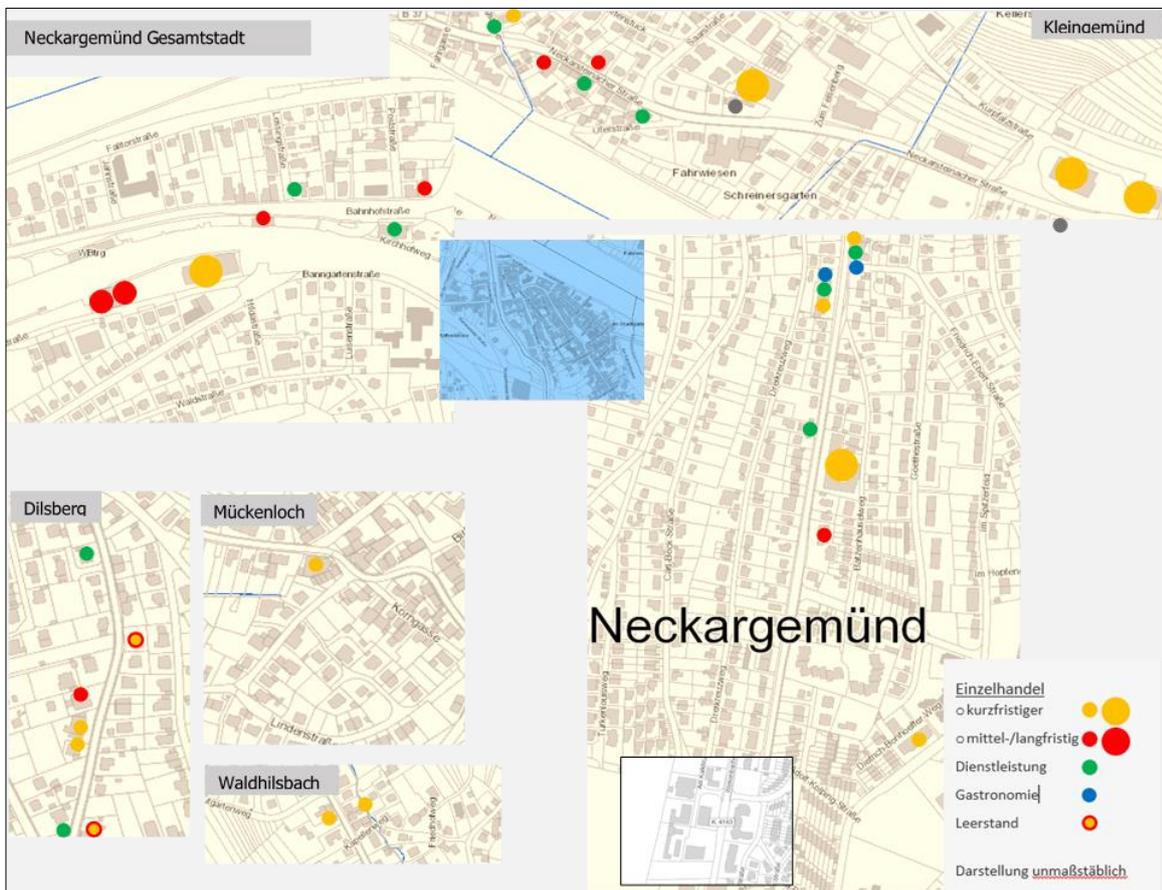
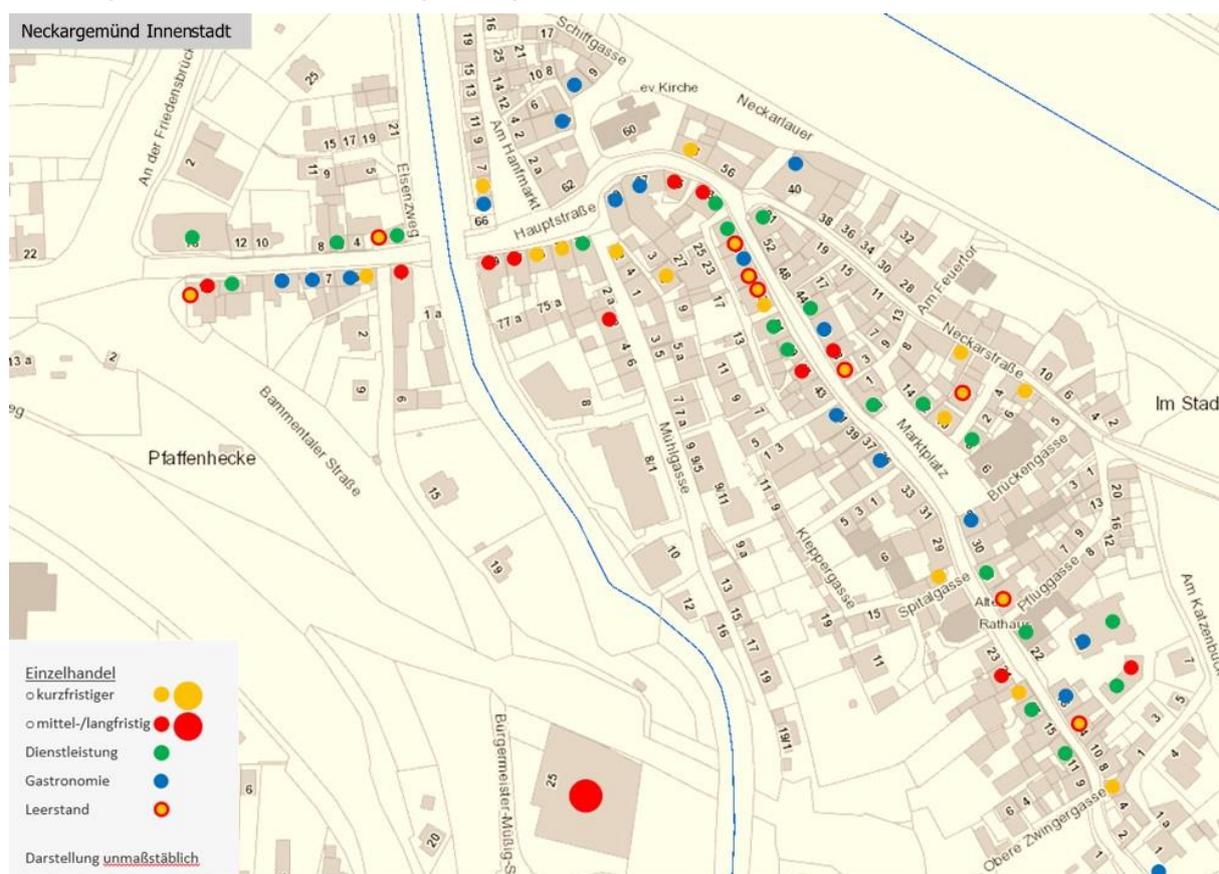


Abbildung 13: Einzelhandelsausstattung Neckargemünd Innen



19

Gegenüber den Erhebungen 2011 haben sich folgende wesentlichen Veränderungen eingestellt:

- Gewerbegebiet Kalkbrunnen Aufgabe eines Discounters und des Getränkemarktes.
- Entwicklung Areal Güterbahnstraße mit Netto, Quickschuh und Takko.
- Südlicher Stadtbezirk mit nur geringfügigen Änderungen – eine Geschäftsaufgabe, eine Folgenutzung durch Dienstleistungen.
- In Kleingemünd sind Lidl und DM 2011 bereits als Bestand dargestellt, Lidl hat inzwischen bereits erweitert.
- Altstadt Kleingemünd mit teils deutlichen Verschiebungen:
  - 8 (zumindest temporäre) Leerstände oder untergenutzte Flächen. U.a. Verlust von Leitbetrieben Textkaufhaus, Haushaltswaren.
  - 7 Folgenutzungen im Einzelhandel mit verändertem Sortimentschwerpunkt.
  - 4 Folgenutzungen durch Dienstleistungen.
  - 1 Folgenutzung Gastronomie.

Gegenüber den beschriebenen negativen Entwicklungen beim Einzelhandel und somit auch der Funktionalität der Attraktivität der Innenstadt gibt es jedoch auch positive Entwicklungen, was die Gebäude und das betriebliche Erscheinungsbild betrifft. Erkennbar ist der Ausbau kleinerer Geschäftseinheiten und neuer tourismusorientierter Angebote. Von weiteren Gebäudesanierungen und Modernisierungen der Gebäude und Geschäfte ist in den kommenden Jahren auszugehen.



Altstadt Neckargemünd – Renovierung erfolgt



Altstadt Neckargemünd – Renovierung anstehend



Altstadt Neckargemünd – Neue Nutzer Schuhmode  
und Fahrschule



Altstadt Neckargemünd – Leerstand/Nachnutzung



Altstadt Neckargemünd – Leerstand, Unternutzung



Altstadt Neckargemünd – Folgenutzung Fahrschule



Altstadt Neckargemünd – Nachfolgenutzung mit  
Einzelhandel und Dienstleistungen



Altstadt Neckargemünd – Geschäftsaufgabe –  
Umnutzung in Wohnraum



Innenstadt Neckargemünd – stabiler Geschäftsbesatz



Altstadt Neckargemünd – städtebaulicher Misstand



geplanter Standort EDEKA - Gewerbepark Am Hollmuth



Fachmarktstandort Güterbahnstraße

#### Einzelhandelskennziffern:

Die einleitend bereits in wesentlichen Punkten beschriebenen Kennziffern des Einzelhandels stellen sich für das Unterzentrum Neckargemünd wie folgt dar:

- ✓ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 89,7 Mio. €. Deutlicher Zugewinn an Kaufkraft im regionalen Vergleich. Kaufkraftindex im Vergleich zum Bundeswert 109,3.
- ✓ Umsatz Einzelhandel 58 Mio. €. Zugewinn gegenüber 2011 um 27 %.

Mit 4.364,- € Einzelhandelsumsatz je EW hat die Stadt inzwischen die hinteren Plätze in der regionalen Rangliste verlassen. Flächenbezogene Umsätze liegen um 22 Prozent unter dem Landkreisdurchschnitt.

- ✓ Die Einzelhandelszentralität 65,3 (2011: 47,2) hat zugenommen, es ergibt sich jedoch immer noch ein hoher Kaufkraftabfluss. Die Einzelhandelszentralität im Rhein-Neckar-Kreis liegt mit 82,7 wesentlich höher.

Ein Drittel der Kaufkraft kann nicht gebunden werden und fließt in benachbarte Zentren ab.

- ✓ Es gibt 53 Betriebe im Einzelhandel (2011: 68) mit einer Verkaufsfläche von 13.955 m<sup>2</sup> (2011: 12.610 m<sup>2</sup> VKF). 58 Prozent der Betriebe bietet, bei einem Flächenanteil von 60 Prozent, Waren im kurzfristigen Bedarfsgüterbereich an. Der Anteil des täglichen Bedarfsgüterbereichs hat sich seit 2011 weiter ausgedehnt.
- ✓ Der Verkaufsflächenbesatz beträgt 1,05 m<sup>2</sup> je Einwohner (2011:0,9). Er liegt damit leicht über dem Durchschnittswert des GVV Neckargemünd (0,95 m<sup>2</sup>).

Lediglich bei Nahrungs- und Genussmittel (0,51 m<sup>2</sup>) werden die Landesdurchschnittswerte leicht überschritten. Der mittel- und langfristige Bedarfsgüterbereich ist nur schwach ausgeprägt (0,41 m<sup>2</sup> VKF je EW).

Abbildung 14: Verkaufsflächenverteilung auf Zentrenbereiche

	Kernstadt	Stadtgebiet	Stadtteile	Neckargemünd
Nahrungs- Genussmittel	160	5960	325	6445
Lebensmittelhandwerk	190	110	80	380
Gesundheit und Körperpflege	210	840	0	1050
restlicher kurzfr. Bedarf	230	300	40	570
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>790</b>	<b>7210</b>	<b>445</b>	<b>8445</b>
Bekleidung	310	460	0	770
Schuhe, Lederwaren	150	350	0	500
Einrichtungsbedarf	0	140	0	140
Haushalt, Glas, Porzellan	0	140	0	140
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	0	200	0	200
Unterhaltungselekt., elektr. Medien	0	0	0	0
Informationstechnologie	50	0	0	50
Foto, Optik	150	190	0	340
Uhren, Schmuck	40	0	0	40
Bücher, Schreibwaren	160	0	20	180
Spielwaren, Hobbys	40	0	0	40
Sportartikel, -bekleidung, Camping	0	0	0	0
Baumarktspezifisches Sortiment	0	2500	0	2500
<b>sonst. mittel-/langfr. Bedarf</b>	<b>450</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>650</b>
<b>Summe mittel-/langfr. Bedarf</b>	<b>1350</b>	<b>4180</b>	<b>20</b>	<b>5550</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2140</b>	<b>11390</b>	<b>465</b>	<b>13995</b>
Anteil in Prozent	15,3	81,4	3,3	

\* Der Bau- und Heimwerkermarkt in der Bammentaler Straße sowie südliche Innenstadt zählt zum Stadtgebiet

Lediglich 15,3 Prozent der Verkaufsflächen liegen heute noch in der unmittelbaren Innenstadt. Der Innenstadtanteil lag 2011 noch bei 21 Prozent. Spürbar zugenommen haben die sonstigen Lagen im Stadtgebiet mit einem Verkaufsflächenanteil von inzwischen knapp 82 Prozent (2011 74 %). Auch die Verkaufsflächenanteile der Stadtteile haben sich gegenüber 2011 reduziert und liegen inzwischen nur noch bei etwas über 3 Prozent.

Nahrungs- und Genussmittel sind fast ausschließlich außerhalb der Innenstadt anzutreffen (92,5 %).

Der schwach ausgeprägte mittel- und langfristige Bedarfsgüterbereich wird durch Geschäfte in Einzellagen bestimmt, die sich über die Innenstadt und das Stadtgebiet verteilen.

#### Entwicklungsfragen:

- Der Einzelhandel in der Altstadt ist rückgängig. Hier hat auch die neue Altstadtumfahrung und die damit verbundenen städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen keine wesentliche Wende geschaffen. Auch größere Ladeneinheiten stehen inzwischen leer.

Für größere Neuansiedlungen und Erweiterungen ergibt sich wegen der kleinteiligen Gebäudestruktur jedoch nur ein begrenzter Entwicklungsspielraum. Chancen liegen besonders im Ausbau kleinerer Geschäftseinheiten und dem Ausbau tourismusorientierter Angebote. Positive Entwicklungen in zu erkennen.

Das Erscheinungsbild verschiedener Abschnitte der Hauptstraße weist deutliche gestalterische Defizite auf. Die Geschäfte bzw. Leerstände wirken teilweise vernachlässigt und untergenutzt. Auch beim Erscheinungsbild der Gebäude sind positive Ansätze über die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung zu erkennen.

o Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen von Lebensmittelmärkten:

REWE in Kleingemünd wird neu bauen und damit auch den Betrieb erweitern. Der heutige Markt soll durch den Getränkemarkt genutzt werden, an dessen Stelle eine Apotheke folgen könnte.

Auch Aldi kann in Kleingemünd seine Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> VKF erweitern.

Von Penny im Gebiet Kalkbrunnen liegt die Anfrage für eine Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF vor. Ob über die Anfrage von Seiten der Stadt positiv entschieden wird, ist jedoch noch offen.

Wesentliche Auswirkungen wird die Ansiedlung von EDEKA an der B 45 im Gewerbepark Am Hollmuth mit sich bringen. Durch den neuen 1.300 m<sup>2</sup> VKF –Vollsortimenter wird sich in Kombination mit dem benachbarten Baumarkt eine neue Standortlage im Einzelhandel herausbilden, die bei gebietsscharfer Betrachtung außerhalb des ursprünglich festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs bzw. an dessen Grenze liegt. Es muss angenommen werden, dass der Nah und Gut-Markt in der Wiesenbacher Straße daraufhin aufgegeben werden würde. Neckargemünd würde insgesamt durch den neuen Markt in guter Verkehrslage am Rande der Altstadt an Einzelhandelsattraktivität hinzugewinnen. Positive Effekte ergeben sich für die Altstadt (Anbindung u.a. Mühlgasse) und die Wohnlage Am Mühlrain sowie die Stadtteile, die nicht mehr den Weg bis nach Kleingemünd auf sich nehmen müssen.

Für die wohnortnahe Versorgung im südlichen Stadtgebiet könnten sich dagegen negative Folgen ergeben. An dieser Stelle kann jedoch keine Aussage getroffen werden, ob der Nah und Gut-Markt in der Wiesenbacher Straße wegen unzureichender betrieblicher Rahmenbedingungen (Verkaufsfläche, Parken, Anlieferung) auch ohne die neue entstehende Konkurrenz dauerhaft Bestand haben würde.

## 4.2. Bammental

### Einzelhandelsausstattung und Zentrenbereiche:

Die Gemeinde Bammental verfügt, gemessen an ihrer Einwohnerzahl, über eine sehr gute Einzelhandelsausstattung mit einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur. Die Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion nimmt bei Nahrungs- und Genussmitteln und speziellen Fachmarktsortimenten eine Versorgungsfunktion für das Umland wahr. Im Ortskern ist noch ein weitgehend durchgängiger Geschäftebesatz vorhanden, wobei sich hier die Dienstleistungen an Stelle des Facheinzelhandels zunehmend ausbreiten. Im östlichen Bereich der Hauptstraße ist der Einzelhandelsbesatz in den letzten Jahren deutlich ausgedünnt. Als stabil erweist sich der Geschäftebestand entlang der Hauptstraße zwischen dem Umfeld Rathaus bis zum Kreisverkehr Reilsheimer Straße (REWE-Markt).

Neben einem guten Fachgeschäfteangebot sind Magnetbetriebe der täglichen Bedarfsgüterversorgung in Zentrumsnähe vorhanden. Nahversorgungsstandorte haben sich außerhalb des Ortskerns entwickelt. Zum Einzugsbereich für die Nahversorgung wie auch den Facheinzelhandel im Ortskern zählen insbesondere Gaiberg und der Leimener Stadtteil Gauangelloch. Aus dem Umland im Elsenztal in Richtung Meckesheim/Sinsheim kommen weitere Streuumsätze hinzu. An der Wiesenbacher Straße / B45 gibt es einen Möbelmarkt. Im Gewerbegebiet besteht ein Raiffeisenmarkt.

Weitere Leitbetriebe sind:

- EDEKA Hauptstraße 800 m<sup>2</sup> VKF
- REWE an der K 4160 1.200 m<sup>2</sup> VKF (einschließlich Getränke)
- Aldi Wiesenbacher Landstraße 800 m<sup>2</sup> VKF

- Netto Bahnhofstraße 550 m<sup>2</sup> VKF

Eine überörtliche Bedeutung hat zudem die im Ortskern gelegene Gärtnerei.

Die Zentrenstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Ortskern

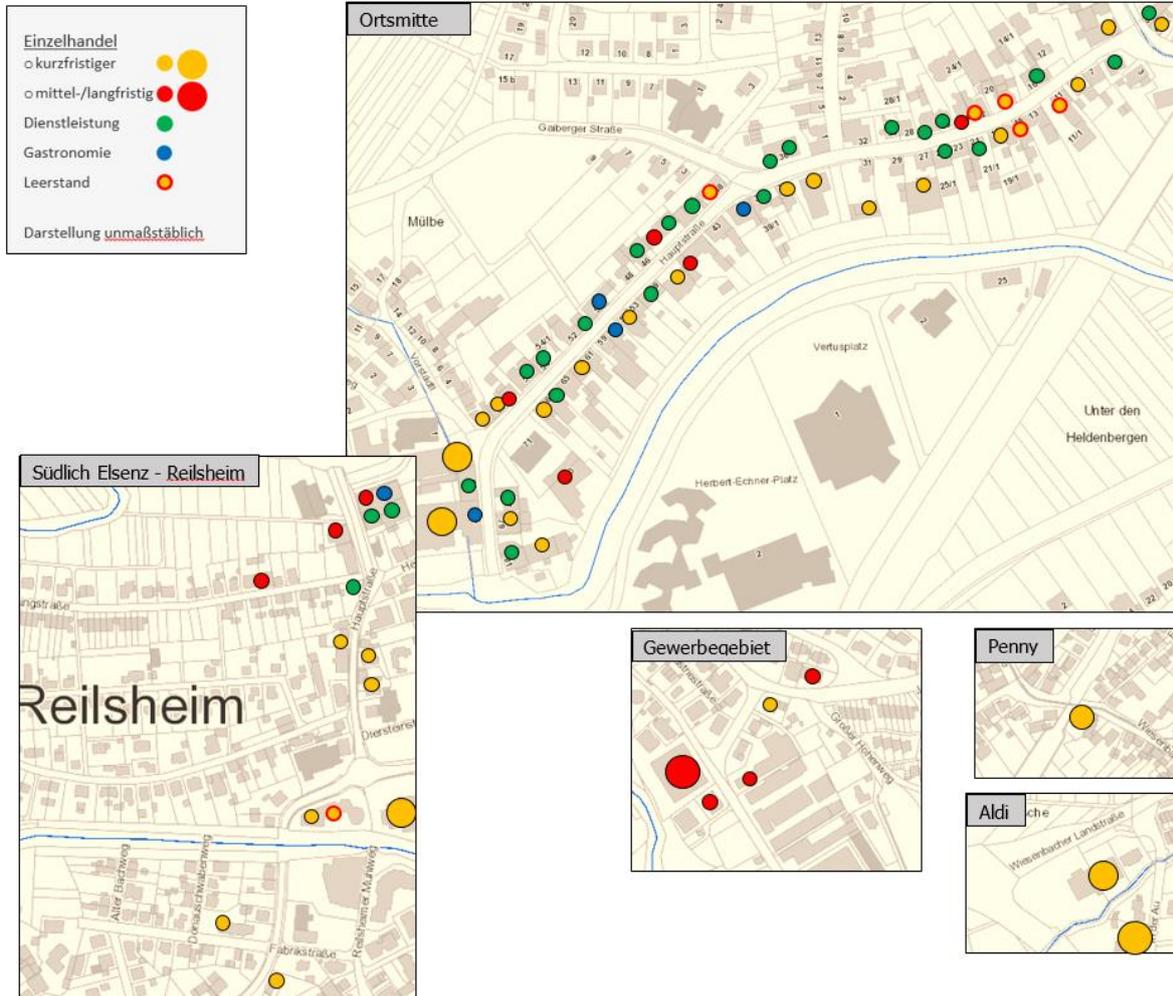
Der Ortskern erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnunterführung an der Wiesenbacher Straße und der Ringstraße/Heldenweg im Westen. Es handelt sich um eine sehr weitgezogene Einkaufslage mit einem noch weitgehend durchgängigen Geschäftebesatz, wobei sich die Dienstleistungen an Stelle des Fach-einzelhandels ausweiten. Im östlichen Bereich der Hauptstraße ist der Einzelhandelsbesatz in den letzten Jahren spürbar ausgedünnt. Als stabil erweist sich der Geschäftebestand entlang der Hauptstraße zwischen dem Rat-hausumfeld bis zum Kreisverkehr Reilsheimer Straße (REWE-Markt).

Neben Einzelhandelsfachgeschäften ist eine größere Zahl an konsumorientierten Dienstleistungen anzutreffen. Für die Nahversorgung von Bedeutung ist der inzwischen modernisierte EDEKA Supermarkt. Dieser hat wegen der zentralen Lage auch eine Bedeutung für Kopplungskäufe im Ortskern.

- Nahversorgungsstandort REWE

Der Supermarkt hat inzwischen seine Verkaufsfläche, einschließlich Getränke, auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht. Der Markt ist wegen der Lage an der K 4160 stark am Autokunden orientiert. Er besitzt wegen seiner Lage im Zentralbe-reich jedoch auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete „Heldenberg“ und „Reilsheim“.

Abbildung 15: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Bammental



▪ Nahversorgungsstandort Netto

Der Nettomarkt bildet eine Solitärlage beim Bahnhof. Die Standortbedingungen sind für einen Markt nicht ausreichend, weshalb ein Neubau in der Bahnhofstraße geplant ist. Die Verkaufsfläche würde auf 800 m<sup>2</sup> erweitert werden. Den Planungen stehen noch wasserschutzrechtliche Bedenken gegenüber. Die Umsetzung der Planungen wäre wichtig für die Nahversorgung im sogenannten „Blumenviertel“.

▪ Nahversorgungsstandort Aldi

Aldi liegt an der Gemarkungsgrenze zu Wiesenbach an der B 45 im Übergang zum Wiesenbacher Gewerbegebiet. Der Standort hat keinen Bezug zu Bammentaler Siedlungsbereichen und ist auf den Autokunden ausgerichtet.

▪ Einzellagen

Einzellagen bestehen in der Hauptstraße zwischen Ortskern und der K 4160 (Nahversorgungsbereich REWE), entlang der Reilsheimer Straße und im Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet liegt auch der große Raiffeisenmarkt.



Bammental Nahversorgung



Bammental Nahversorgung Einzellage



Bammental Facheinzelhandel Einzellage



Bammental Standort Netto



Bammental Ortsmitte Nahversorgung



Bammental Einzelhandel Hauptstraße



Bammental Ortsmitte



Bammental Ortsmitte Leerstand

### Einzelhandelskennziffern:

Die einleitend beschriebenen Kennziffern des Einzelhandels stellen sich für die Gemeinde Bammental wie folgt dar:

- ✓ Die einzelhandelsrelevante beträgt Kaufkraft 42,11 Mio. €.
- ✓ Es werden Umsätze von 33,4 Mio. € erzielt.
- ✓ 5.242.- € Einzelhandelsumsatz je EW belegen die gute Einzelhandelsausstattung (GVV 3.946.- € je EW).
- ✓ Die Gemeinde hat einen deutlichen Kaufkraftzufluss bei den Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Zentralität von 1,12. Insgesamt liegt die Zentralitätskennziffer bei 0,79 (GVV 0,57), was auch mit Einrichtungsbedarf, Elektrotechnik und dem baumarktspezifischen Sortiment/Agrarprodukte, zusammenhängt.
- ✓ Es gibt 35 Betriebe (2011: 45) im Einzelhandel mit zusammen 9.195 m<sup>2</sup> VKF. Knapp 60 Prozent der Betriebe bietet Waren im kurzfristigen Bedarfsgüterbereich an. Ähnlich liegt die Relation beim Verkaufsflächenanteil der kurzfristigen Bedarfsgüter.
- ✓ Der Verkaufsflächenbesatz beträgt 1,4 m<sup>2</sup> (GVV 0,95 m<sup>2</sup>).
- ✓ Bammental besitzt einen sehr hohen Verkaufsflächenbesatz, u.a. auch wegen Sondereffekten einzelner Betriebe (Einrichtungsbedarf/Möbel, Blumen, Agrarprodukte/baumarktspezifisches Sortiment).
- ✓ Bei Nahrungs- und Genussmittel werden 0,58 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner gezählt. Dies spricht für die außergewöhnlich gute Ausstattung mit Supermärkten und Discountern. Die Verkaufsflächenausstattung liegt wesentlich höher als der Durchschnittswert im GVV Neckargemünd (0,46).
- ✓ Der mittel- und langfristige Bedarfsgüterbereich verfügt mit 0,6 m<sup>2</sup> über eine außergewöhnlich gute Angebotsstruktur (siehe Einzelbetriebe).

26

### Entwicklungsfragen

Bei der insgesamt guten Verkaufsflächenausstattung geht es in Bammental insbesondere um den Erhalt der Angebotsstrukturen und der Funktionalität des Ortskerns. Im östlichen Teil der Hauptstraße sind zahlreiche Leerstände und Unternutzungen anzutreffen. Insgesamt besteht noch eine hohe Funktionalität im Ortskern, auch geprägt durch die Dienstleistungsangebote.

Wichtig für die Belebung und Funktionalität des Ortskerns sind Magnetbetriebe EDEKA und die benachbarte Gärtnerei. Der Lebensmittelmarkt wurde innerhalb des vorhandenen Raumbestandes aufgewertet und bietet ein modernes Erscheinungsbild.

Die Erweiterung des REWE-Marktes hat zusätzlich den Nahversorgungsstandort Bammental gestärkt.

Eine weitere Frage bei der Einzelhandelsentwicklung ist die vorgesehene Verlagerung des Netto-Marktes. Es besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Entwicklung eines Neubaus in der Bahnhofstraße. Beim vorgesehenen Standort handelt sich hierbei jedoch um eine Retentionsfläche der Elsenz, weshalb die Umsetzung bislang scheiterte.

### 4.3. Wiesenbach

#### Einzelhandelsausstattung und Zentrenbereiche:

In Wiesenbach sind mehrere Einzelhandelsgeschäfte, vorrangig mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ansässig. Neben kleinteiligen Geschäften ermöglicht der Lebensmittelmarkt „Nah und Gut“ in der Ortsmitte die Nahversorgung der Bevölkerung. Hinzu kommt der dezentral gelegene Discounter (Aldi), der allerdings auf Bammentaler Gemarkung liegt und in den Bewertungen auch Bammental zugerechnet wird.

Die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie konsumorientierten Dienstleistungen ist als zufriedenstellend zu beurteilen.

Der Versorgungsbereich erstreckt sich über den gesamten langgezogenen Ortskern und weist daher bei inzwischen noch 8 Geschäften einen lückenhaften Besitz auf. Bei der Einzelhandelskonzeption 2011 wurden noch 11 Betriebe gezählt. Die Leitbetriebe der Nahversorgung – Lebensmittelmarkt, Bäckereien, Gemüse und Lebensmittel, Apotheke, sind jedoch stabil.

#### Kennziffern:

Die einleitend beschriebenen Kennziffern des Einzelhandels stellen sich für die Gemeinde Wiesenbach wie folgt dar:

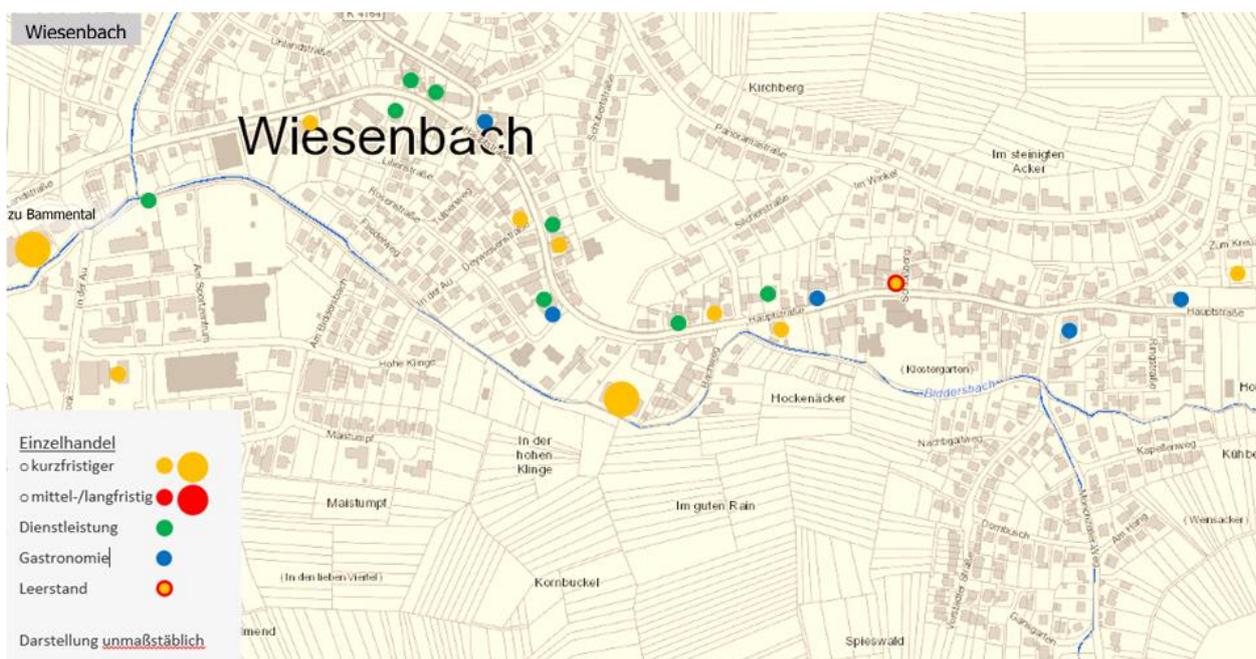
- ✓ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beläuft sich auf 20,5 Mio. €.
- ✓ Es werden Umsätze von 5,4 Mio. € erzielt.
- ✓ Der Einzelhandelsumsatz je EW liegt bei 1.702.- € (GVV 3.946.- € je EW).
- ✓ Die Einzelhandelszentralität liegt bei 0,27 (GVV 0,57).
- ✓ Die Gemeinde besitzt bei den Nahrungs- und Genussmitteln mit 0,61 eine vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität.

#### Entwicklungsfragen:

Beim Einzelhandel in Wiesenbach geht es in erster Linie um die Sicherung der bislang noch zufriedenstellenden Versorgungssituation bei den täglichen Bedarfsgütern.

Der Nah&Gut-Markt am Ort verfügt im Vergleich zu den Lebensmittelvollsortimentern im Umfeld nur über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die dauerhafte Konkurrenzfähigkeit muss daher in Frage gestellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Nah&Gut-Markt zu verbessern. Die Gemeinde hat gemeinsam mit Edeka alternative Standorte in Wiesenbach geprüft. Hierzu gab es bereits Vorplanungen.

Abbildung 16: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Wiesenbach



Wiesenbach Nahversorgung



Wiesenbach Nahversorgung

#### 4.4. Gaiberg

##### Einzelhandelsausstattung und Zentrenbereiche:

Der Einzelhandel in Gaiberg ist seit 2011 weiter im Rückgang begriffen. Inzwischen gibt es nur noch den Bäcker mit ergänzendem Lebensmittelsortiment. Die Geschäfte mit Blumen, Lebensmitteln und die Apotheke haben inzwischen geschlossen.

Einen zusammenhängenden Versorgungskern gibt es nicht.

Der Ort ist in seiner Einkaufsorientierung stark in Richtung Leimen/Heidelberg-Rohrbach sowie Bammental orientiert.

##### Kennziffern:

- ✓ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei 18,4 Mio. €. In der Gemeinde ist ein sehr großes Kaufkraftpotential mit einer Kaufkraftkennziffern von 129 (BRD=100) vorhanden.

- ✓ Aussagen zu Umsätzen und Einzelhandelszentralität sind vor dem Hintergrund des geringen Geschäftsbesatzes nicht möglich.

Entwicklungsfragen:

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Ortskern wird die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten angestrebt. Über die Erfolgsaussichten kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden.

Neu sind die Bemühungen um eine Ansiedlung eines Discounters (Penny) im neuen Gewerbegebiet am Ortsrand in Richtung Gauangelloch/Leimen. Ein Betreiber steht hierfür bereit. Die Gemeinde ist jedoch noch in Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks.

Abbildung 17: Einzelhandelsausstattung Gemeinde Gaiberg



Gaiberg Leerstand



Gaiberg Nahversorgung

## 5. Entwicklungspotenziale im Einzelhandel

Die vier Gemeinden des GVV Neckargemünd haben zusammen 26.363 Einwohner. Es handelt sich um den Nahbereich des Unterzentrums Neckargemünd. Durch die Korrekturen der Volkszählung liegt die Einwohnerzahl heute niedriger als noch 2011. Die Zahlen sind zuletzt wieder deutlich gestiegen und das Statistische Landesamt geht von weiteren Steigerungen aus. Im Jahr 2035 könnten es etwas mehr als 26.000 Einwohner sein, die die Berechnungsbasis für die Ermittlung der Entwicklungspotenziale bilden.

Zur Kaufkraft der vier Gemeinden des GVV kommen Streuumsätze, die besonders für Neckargemünd (Kleingemünd) und Bammental relevant sind, hinzu. Neckargemünd profitiert dabei auch von der Stadt Neckarsteinach, der Stadt Schönau sowie den am Neckar gelegenen östlichen Stadtteilen von Heidelberg. Diese weitere Zone umfasst nach den aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen künftig rund 21.000 Einwohner, wenngleich sich dabei vergleichsweise geringe Bindungsquoten ergeben. Eine Verschiebung innerhalb der Gemeinden des GVV Neckargemünd ergibt sich durch den Kaufkraftfluss von Bammental, Wiesenbach und Gaiberg in das Unterzentrum. Die Pendlerzahlen in Neckargemünd sind seit 2011 jedoch deutlich angewachsen, auch im Segment des Bahnverkehrs.

In Bammental zeigt sich gerade bei Nahrungs- und Genussmitteln eine sehr hohe Einzelhandelszentralität mit Kaufkraftzuflüssen. Neben Gaiberg ist insbesondere der Leimener Stadtteil Gauangelloch nach Bammental orientiert. Auch von Wiesenbach gibt es deutliche Kaufkraftverschiebungen nach Bammental, was mit ALDI, den beiden Lebensmittelvollsortimentern und den örtlichen Fachmärkten zusammenhängt.

Wie in Kapitel 3.1. beschrieben, besitzen die Gemeinden im GVV Neckargemünd ein Kaufkraftvolumen von 170,8 Mio. €.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie den Bindungsquoten werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Angebotssituation, differenziert nach Branchen
- Siedlungs- und zentralörtliche Strukturen
- Verkehrliche und topographische Situation.
- Pendlerströme

Weiterhin liegen Erkenntnisse aus verschiedenen Marktuntersuchungen zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben vor, die mit berücksichtigt werden.

Die Ermittlung der Entwicklungspotenziale im GVV Neckargemünd setzt die nachfolgend beschriebenen Bindungsquoten voraus.

Abbildung 18: Bindungsquoten für die Ermittlung der Entwicklungspotenziale

Neckargemünd				
Zone	Zone I		Zone II	
Beschreibung	Neckargemünd		Nahbereich GVV*, Neckarsteinach, Schönau, öst. Stadtteile HH	
Einwohner	13.735		21.000	
Bedarfsgüterbereich	kurzfristig	Mittel-/langfristig	kurzfristig	Mittel-/langfristig
Bindungsquote	80 %	35 %	20 %	20 %

\*Bammental, Wiesenbach, Gaiberg

Fortsetzung .....

Bammental				
Zone	Zone I		Zone II	
Beschreibung	Bammental		Gaiberg, Wiesenbach, Gauangelloch	
Einwohner	6.760		8.100 + 20 % Streuumsätze	
Bedarfsgüterbereich	kurzfristig	Mittel-/langfristig	kurzfristig	Mittel-/langfristig
Bindungsquote	80 %	25 %	30 %	25 %

Wiesenbach				
Zone	Zone I		Zone II	
Beschreibung	Wiesenbach			
Einwohner	3.175			
Bedarfsgüterbereich	kurzfristig	Mittel-/langfristig	kurzfristig	Mittel-/langfristig
Bindungsquote	50 %			

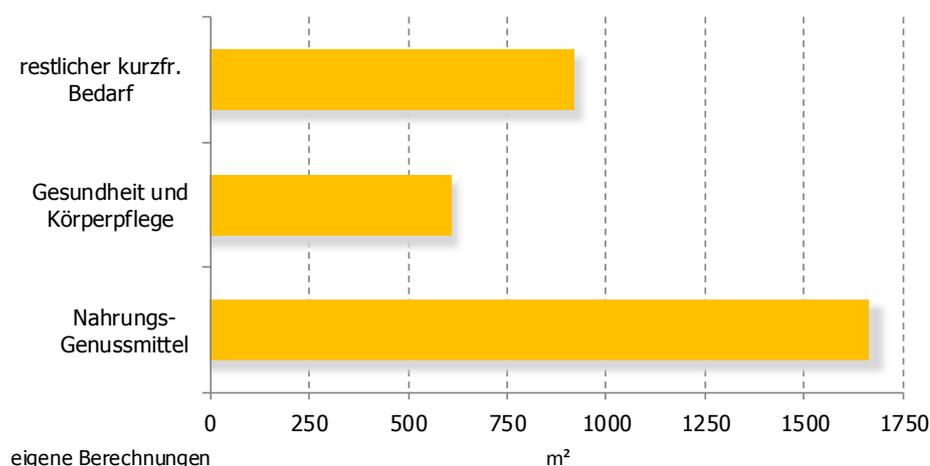
Gaiberg				
Zone	Zone I		Zone II	
Beschreibung	Gaiberg		Gauangelloch + Streuumsätze	
Einwohner	2.385		5.000	
Bedarfsgüterbereich	kurzfristig	Mittel-/langfristig	kurzfristig	Mittel-/langfristig
Bindungsquote	35 %		25 %	

Neckargemünd verfügt (2035) über einen unmittelbaren Einzugsbereich von 13.735 Einwohnern. Die Bindungsquoten bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt hierbei mit 80 Prozent recht hoch, da ein breiter Mix an Angebotsformen vorhanden ist. Bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern können 35 Prozent der örtlichen Kaufkraft gebunden werden. Hinzugerechnet wird das Kaufkraftpotenzial des weiteren Einzugsgebiets Zone II mit zusammen 21.000 Einwohnern, zu dem auch die drei weiteren Gemeinden des GVV zählen. Die Bindung liegt hierbei in allen Sortimentsbereichen bei 20 Prozent.

Die Bindungsquote aus Zone II wird gegenüber dem Gutachten von 2011 (15 %) als höher bewertet. Dies leitet sich aus den gestiegenen Pendlerzahlen, aber auch der deutlichen Aufwertung des Angebots bei den Nahrungs- und Genussmitteln ab, zumal eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen in den kommenden Jahren erfolgen wird. Die höhere Bindungsquote berücksichtigt auch weitere Streuumsätze aus Gemeinden außerhalb der Zone II, v.a. aus dem Neckar- und Elsenzthal. Die Einwohnerzahl der Zone II (21.000) wird mit 20 Prozent höher bewertet.

Neckargemünd besitzt bei der täglichen Bedarfsgüterversorgung ein Kaufkraftpotential von 53,3 Mio. €. 39,5 Mio. € entfallen hierbei auf die Nahrungs- und Genussmittel. 68 Prozent der zur Verfügung stehenden Kaufkraft resultieren aus der Stadt Neckargemünd (Zone I).

Abbildung 19: Neckargemünd – Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter



Belegt man das Kaufkraftpotenzial mit flächenbezogenen Umsatzkennziffern, so ergibt sich unter Berücksichtigung des Verkaufsflächenbestandes das in Abbildung 19 beschriebene Entwicklungspotenzial.

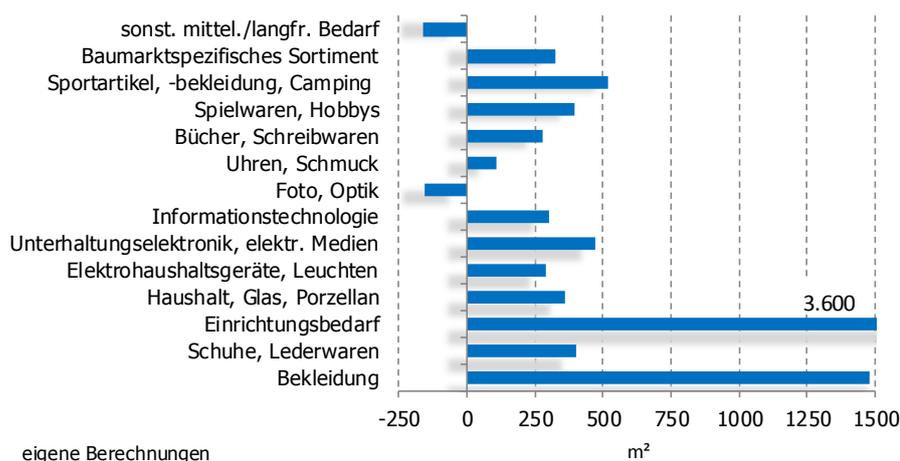
Bei den Nahrungs- und Genussmitteln sind weitere 1.665 m² VKF möglich. Innerhalb dieses Rahmens sind auch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen (Aldi, Penny) und Neubauvorhaben (EDEKA, REWE) zu bewerten.

Im Bereich von Gesundheit und Pflege gibt es ein Potential von rund 600 m² VKF, bei den sonstigen täglichen Bedarfsgütern von 900 m².

Nachfolgend dargestellt ist die Bilanz (Verkaufsflächenflächenpotential – Verkaufsflächenbestand) für den mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereich entsprechend dem in Abbildung 18 beschriebenen Einzugsgebiet mit den entsprechenden Bindungsquoten.

Bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern verfügt das Unterzentrum über ein Kaufkraftpotential von 38,5 Mio. €. 60 Prozent resultieren aus dem weiteren Umland der Zone II.

Abbildung 20: Neckargemünd – Verkaufsflächenpotenziale mittel-/langfristige Bedarfsgüter



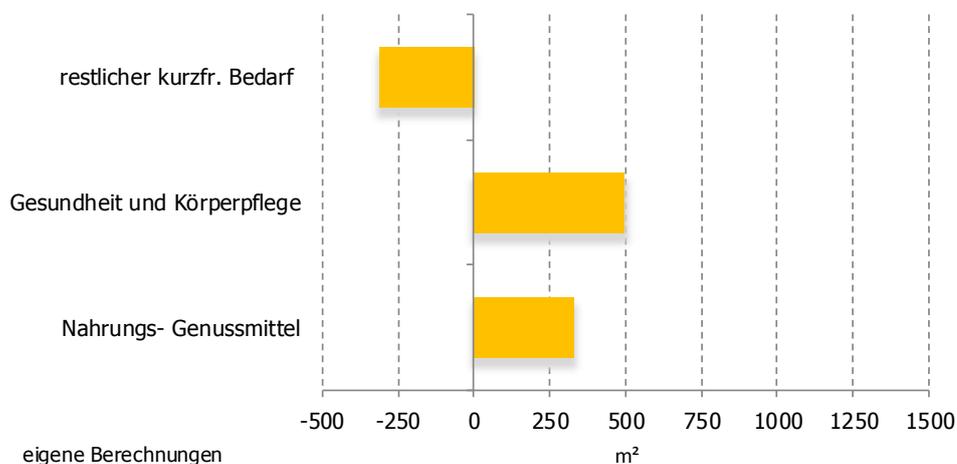
Entwicklungsperspektiven bilden sich in nahezu sämtlichen Angebotsbereichen ab. Als Chance zu bewerten sind die zentrenrelevanten Sortimente von Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haushaltsartikel, Unterhaltungselektronik etc. Es sind zumeist die Sortimente, die sich aus der Altstadt bereits zurückgezogen haben.

Bammental kann auf ein Einwohnerpotenzial von 6.760 Personen verweisen. Die Bindungsquoten werden hierbei wegen der breit angelegten Angebotsstruktur mit Discountern und Vollsortimentern mit 80 Prozent als hoch bewertet. Bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern wird nur ein Viertel der Kaufkraft gebunden. Bammental zugerechnet wird ein weiteres Einzugsgebiet (Zone II) mit 8.100 Einwohnern. Hierbei werden die Bindungsquoten mit 30 bzw. 25 Prozent festgesetzt.

Bammental verfügt bei den täglichen Bedarfsgütern über ein Kaufkraftpotential von 25,9 Mio. €. 19,2 Mio. € entfallen hierbei auf Nahrungs- und Genussmittel. 65 Prozent der zur Verfügung stehenden Kaufkraft stammen aus der Gemeinde (Zone I).

Die Entwicklungspotenziale sind unter Abgleich mit der vorhandenen Verkaufsflächenausstattung in den nachfolgenden Abbildungen für die tägliche Bedarfsgüterversorgung und die mittel- und langfristigen Sortimente beschrieben.

Abbildung 21: Bammental – Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter



Die Berechnungen deuten auf eine leichte Unterdeckung bei den Nahrungs- und Genussmitteln von etwa 300 m<sup>2</sup> VKF hin. Trotz des sehr hohen Verkaufsflächenbesatzes weist die Gemeinde wegen der hohen Kaufkraftbindung und Zuflüssen aus dem Umland somit weitere Entwicklungsoptionen auf.

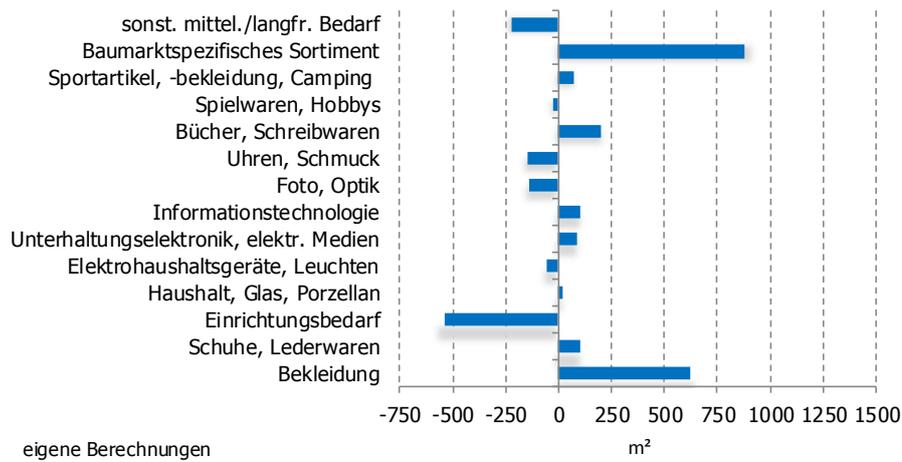
Entwicklungsperspektiven sind bei Gesundheit- und Körperpflege auszumachen. Bei dem restlichen kurzfristigen Bedarf ergibt sich durch die gute Ausstattung bei Blumen, Gärtnereibedarf etc. ein Überhang. Einzelne Segmente dieser Sortimentsbereiche sind noch entwicklungsfähig.

Da Bammental, im Gegensatz zu den zwei weiteren Gemeinden im GVV ohne zentralörtliche Funktion eine Grundausstattung bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern aufweist, wird auch für dieses Bedarfsgütersegment eine Bilanz der Entwicklungspotenziale vorgenommen.

Es besteht ein Kaufkraftpotential von 13,4 Mio. €. Knapp die Hälfte hiervon resultiert aus Bammental.

Die Flächenpotenziale verteilen sich hierbei auf unterschiedliche Sortimentsbereiche. Ins Auge stehen die Perspektiven im Bereich der Bekleidung. Die aufgezeigten Potenziale im Baumarktsegment hängen damit zusammen, dass der Raiffeisenmarkt zu den sonstigen Bedarfsgütern (Agrarprodukte, Gärtnerei etc.) gerechnet wird.

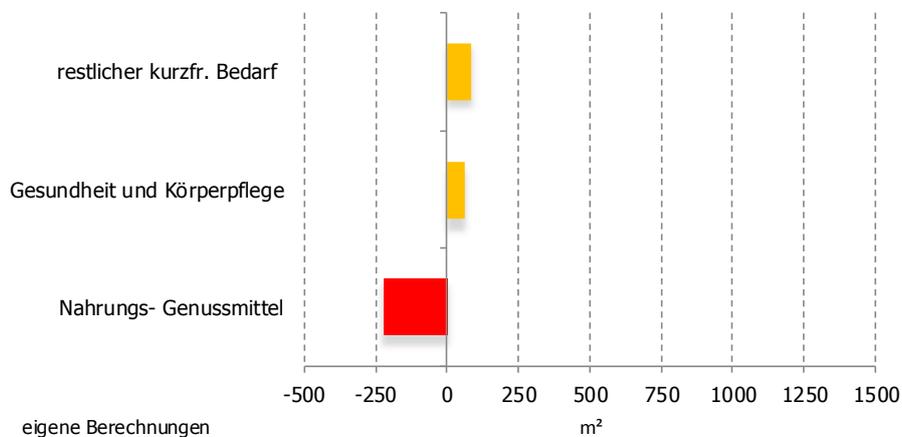
Abbildung 22: Bammental – Verkaufsflächenpotenziale mittel-/langfristige Bedarfsgüter



Wiesembach kann ausschließlich aus dem eigenen Gemeindegebiet seine Potenziale abschöpfen. Die Bindung des Nah und Gut –Marktes wird mit 50 Prozent bewertet. Wegen fehlender Angebotsformen von Discountern wird keine höhere Bindungsquote berechnet. Auf ein weiteres Einzugsgebiet kann die Gemeinde nicht zurückgreifen. Streuumsätze des Nah und Gut-Marktes sind bei der örtlichen Bindungsquote mit berücksichtigt.

Im kurzfristigen Bedarfsgüterbereich kann die Gemeinde auf eine Kaufkraft von 5,2 Mio. € verweisen. 3,8 Mio. € entfallen dabei auf die Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 23: Wiesembach – Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter

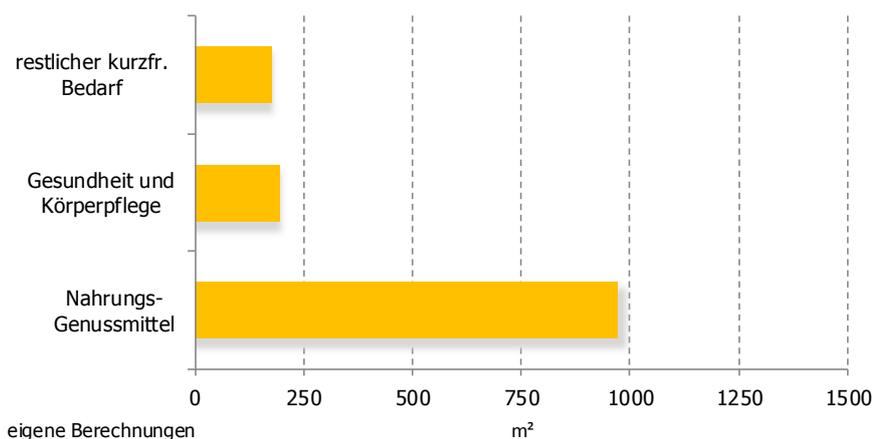


Wiesembach lässt keine Entwicklungsperspektiven erkennen. Bei den Nahrungs- und Genussmitteln ergibt sich ein leichter rechnerischer Verkaufsflächenüberhang. Dieser kommt bei der Gesamtbetrachtung des GVV zum Tragen. Aussagen zu den Perspektiven bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern sind nicht zielführend. Die am Ort vorhandene Kaufkraft bei Bekleidung, Schuhen usw. wird in Teilen dem Unterzentrum Neckargemünd und der Gemeinde Bammental bei den dortigen Aussagen zugerechnet.

Die Bewertung für die Gemeinde Gaiberg berücksichtigt die mögliche Ansiedlung eines Discounters. Neben der Bindung aus dem eigenen Ort (35 %) ist dabei von einem Kaufkraftzufluss aus Gauangelloch und weiteren Streuumsätzen aufgrund der verkehrlichen Lage auszugehen.

Für Gaiberg errechnet sich bei den kurzfristigen Bedarfsgütern ein Kaufkraftpotenzial von 6,2 Mio. €, wobei 4,6 Mio. € auf die Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Die Kaufkraft resultiert zu etwas über der Hälfte aus der Gemeinde. 45 Prozent fließen aus Gauangelloch/Leimen sowie als Streuumsätze zu.

Abbildung 24: Gaiberg - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter

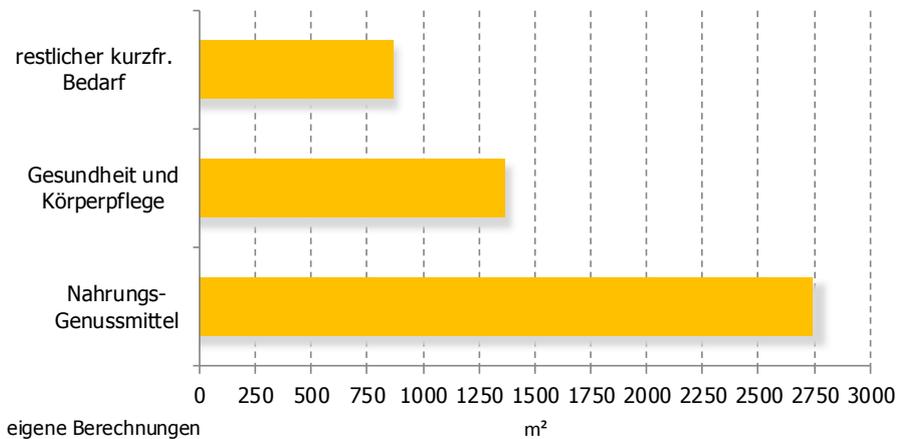


In der Bewertung der Kaufkraftflüsse kann die Gemeinde auf ein Flächenpotenzial bei den Lebensmitteln von knapp 1.000 m<sup>2</sup> VKF verweisen. Jeweils knapp 200 m<sup>2</sup> VKF entfallen auf die Sortimente Gesundheit und Körperpflege und die sonstigen kurzfristigen Bedarfsgüter.

In der abschließenden Betrachtung erfolgt die Gesamtschau für den GVV Neckargemünd, ermittelt aus den dargestellten Analysen für die einzelnen Gemeinden.

Der Schwerpunkt bei den Aussagen liegt hierbei bei den täglichen Bedarfsgütern. Die Analysen zu den aperiodischen Sortimenten sind den Ausführungen von Neckargemünd und Bammental zu entnehmen.

Abbildung 25: GVV Neckargemünd - Verkaufsflächenpotenziale tägliche Bedarfsgüter



Bei Nahrungs- und Genussmitteln besteht ein Entwicklungspotenzial von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> VKF.

Bei Gesundheit und Körperpflege ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten von 1.300 m<sup>2</sup>.

Der nicht näher zu beziffernde restliche kurzfristige Bedarf umfasst eine Entwicklungsperspektive von etwa 800 m<sup>2</sup> VKF.

## 6. Entwicklungsperspektiven

Der Ausblick auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels in den Gemeinden des GVV Neckargemünd konzentriert sich auf die tägliche Bedarfsgüterversorgung. In diesem Angebotssegment bestehen verschiedene Planungen in den einzelnen Gemeinden. Für den mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereich sind wegen des inzwischen sehr eingeschränkten Angebots keine zielführenden Aussagen möglich.

Anhand der vorhandenen Flächenpotenziale bei den täglichen Bedarfsgütern lassen sich für die beschriebenen Planungen folgende Aussagen treffen:

### A. Neckargemünd:

Es bestehen folgende Erweiterungs- und Neubauperspektiven:

- |                    |  |                                  |
|--------------------|--|----------------------------------|
| ▪ Erweiterung Aldi | Erweiterung von 900 auf 1.200 m <sup>2</sup> VKF     | Zuwachs 300 m <sup>2</sup> VKF   |
| ▪ Neubau REWE      | Neubau mit 1.500 m <sup>2</sup> VKF                  | Zuwachs 700 m <sup>2</sup> VKF   |
|                    | Erweiterung Getränkemarkt auf 500 m <sup>2</sup> VKF | Zuwachs 300 m <sup>2</sup> VKF   |
| ▪ Ansiedlung Edeka | Neubau mit 1.300 m <sup>2</sup> VKF                  | Zuwachs 1.300 m <sup>2</sup> VKF |

Von Seiten des Penny-Marktes gibt es eine Bauanfrage für eine Erweiterung von 800 auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF. Der Markt am Ortsausgang K 4163/Kalkbrunnen genießt Bestandsschutz. Da eine Genehmigung durch die Stadt noch offen ist, wird die mögliche Verkaufsflächenerweiterung um 400 m<sup>2</sup> VKF nicht in die Bilanz einbezogen.

In der Summe ergibt sich in Neckargemünd eine Erweiterung der Verkaufsfläche bei den Nahrungs- und Genussmitteln um 2.600 m<sup>2</sup>. Da besonders mit dem Neubau der beiden Vollsortimenter auch Verkaufsflächen in sonstigen Bedarfsgüterbereichen (siehe Potenziale Gesundheit und Körperpflege und sonstiger kurzfristiger Bedarf) verbunden sind, wird der Verkaufsflächenzuwachs bei den Nahrungs- und Genussmitteln um 300 m<sup>2</sup> VKF reduziert und in der Summe mit 2.300 m<sup>2</sup> VKF bewertet.

Den Planungen steht ein Entwicklungspotenzial bei den Nahrungs- und Genussmitteln von knapp 1.700 m<sup>2</sup> gegenüber. Hieraus resultiert für die Stadt Neckargemünd eine Überdeckung von 600 m<sup>2</sup> VKF bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese Verdrängungseffekte auf den „Nah und Gut“-Markt im südlichen Stadtgebiet auswirken, da dieser nur über unzureichende betriebliche Rahmenbedingungen verfügt (Verkaufsfläche, Parken, Anlieferung) und keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort gegeben sind. Zudem handelt es sich bei der geplanten EDEKA-Ansiedlung an der B45 um denselben Betreiber.

Die Erweiterungsabsichten des Penny-Marktes sind vor dem Hintergrund der ausgereizten Entwicklungspotenziale als kritisch zu bewerten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklungsstrategien der Stadt Neckargemünd liegt auf der Aufwertung der Altstadt im Rahmen der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Für den Facheinzelhandel sind dort nur eingeschränkte Möglichkeiten gegeben. Es erfolgt ein Wandel hin zu den publikumsnahen Dienstleitungen, der Gastronomie und dem spezialisierten, kleinteiligen Facheinzelhandel. Die Veränderungen stehen auch in Zusammenhang mit der touristischen Funktion der Altstadt.

Gegenüber dem Gutachten von 2011 sind positive Entwicklungstendenzen festzustellen, verbunden mit zahlreichen Gebäudesanierungen.

B. Bammental:

Das Kaufkraftpotenzial für die seit längerem angestrebte Verlagerung des Netto-Marktes und damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 250 m<sup>2</sup> sind vorhanden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Entwicklung eines Neubaus in der Bahnhofstraße liegt vor. Da es sich um eine Retentionsfläche der Elsenz handelt, ist die Realisierung noch offen.

In Bammental besteht noch eine sehr hohe Funktionalität des Ortskerns mit einer guten Verkaufsflächenausstattung im Umfeld von Rathaus in der südlichen Hauptstraße. Der inzwischen modernisierte EDEKA-Markt und die benachbarte Gärtnerei sind wichtige Leitbetriebe. Für den östlichen Bereich der Hauptstraße sind nur geringe Chancen für eine Wiederbelebung des Einzelhandels zu erkennen. Perspektiven ergeben sich dort bei den Dienstleistungen, Büronutzung und dem Rückbau von ehemaligen Geschäften zu Wohnzwecken.

C. Wiesenbach:

Beim Einzelhandel in Wiesenbach geht es in erster Linie um die Sicherung der bislang noch zufriedenstellenden Versorgungssituation bei den täglichen Bedarfsgütern. Die Funktionalität des Ortskerns in der langgezogenen Ortslage und die Nahversorgung sind bislang gewährleistet.

Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren darum, dem Nah&Gut-Markt eine bessere Verkaufsflächenausstattung zu ermöglichen. Dies könnte auch auf alternativen Standorten auf der Gemarkung erfolgen. Gespräche und Planungen hierzu gab es bereits.

D. Gaiberg:

Das Verkaufsflächenpotenzial für die beabsichtigte Ansiedlung eines Penny-Marktes im neuen Gewerbegebiet am Ortsrand in Richtung Gauangelloch/Leimen ist vorhanden. Die Abstimmungsgespräche mit der Kommunalaufsicht sind im Gange.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Ortskern wird die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten angestrebt. Über die Erfolgsaussichten kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden.

E. GVV Neckargemünd:

In der Summe sind innerhalb des GVV bei den Nahrungs- und Genussmitteln rund 2.350 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche geplant. Dem gegenüber steht ein Entwicklungspotenzial von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> VKF.

Von spürbaren Verdrängungseffekten im Einzelhandel zwischen den Gemeinden ist daher nicht auszugehen.