
Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung der Nahversorgung am Einzelhandelsstandort Tauberbischofsheim

Nahversorgungskonzept Tauberbischofsheim



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Aalen/Tauberbischofsheim, im November 2024
Fortschreibung des Entwurfs von Juli 2021 anlässlich der nun beschlossenen Regionalplanfortschreibung



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorbemerkungen

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Tauberbischofsheim mbH hat im Mai 2021 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung des „Nahversorgungskonzeptes Tauberbischofsheim“ beauftragt.

Im Juni 2024 wurde durch den Regionalverband Heilbronn-Franken die Entwurfsfassung des neuen Regionalplans (14.06.2024) veröffentlicht. Diese umfasst das Kapitel Einzelhandel Plansatz 2.4.3.2 mit Stand 22.03.2024. Auch wenn die Fortschreibung des Regionalplans sich noch in Aufstellung befindet und (Stand 21.06.2024) noch nicht durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt und veröffentlicht wurde, wird vereinbarungsgemäß im Rahmen einer Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes auf die geplanten Regelungen Bezug genommen und die strategische Steuerung darauf ausgerichtet. Eine Aktualisierung von Einzelhandelskennziffern erfolgt dabei vereinbarungsgemäß nicht. Einzelne Änderungen im Bestand werden dabei aber bereits berücksichtigt.

Ziel:

Ziel des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Tauberbischofsheim ist es

- **belastbare & aktualisierte Bestands- und Prognosedaten für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege für die zukünftige Standortentwicklung darzustellen.**
- **Für die geplanten Anpassungen des Regionalplans Heilbronn-Franken angepasste Regelungen für den Standort Tauberbischofsheim als planungsrechtliche Grundlage zu definieren. Dazu sind auch entsprechende planungsrechtliche Instrumente des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (v.a. Zielsystem, begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, kommunale Sortimentsliste, Standortkonzept) zu überprüfen.**
- **Standorte für die künftige Nahversorgungsentwicklung zu definieren.**

Nutzen:

Die folgende Dokumentation gibt die zentralen Ergebnisse aus der Analyse, Prognose und den grundsätzlichen Strategieempfehlungen wieder.

Anhand der Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes ist es möglich, künftig denkbare Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung zu bewerten und **Ansiedlungsanfragen zu bewerten**.

Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes:

Für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung – als wichtige Rahmenbedingung für eine erfolgreiche Standortentwicklung – **gilt: Es handelt sich für die planungsrechtliche Umsetzung letztlich um ein Nahversorgungskonzept mit folgender Funktion:**

- Das Nahversorgungskonzept soll künftig mögliche Nahversorgungsstandorte ausweisen.
- Notwendig ist eine Verabschiedung des Nahversorgungskonzeptes durch den Gemeinderat, um dieser Konzeption den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 11 mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat zu verleihen. Dabei stellt das Nahversorgungskonzept die Richtschnur für Verwaltung und Rat bei künftigen Entscheidungen für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben, deren Erweiterung oder grundlegender Sortimentsänderungen (Nutzungsänderungen bei bestehendem Bebauungsplan) dar. Es steht als informelles Planungsinstrument unter dem Abwägungsvorbehalt, d.h. es kann von den Regelungen des Konzeptes abgewichen werden. Dies sollte allerdings nur in wenigen, wohl begründeten Ausnahmefällen erfolgen, da sonst das Konzept seine Funktion als Planungsinstrument v.a. auch nach außen hin verliert und als solche beispielsweise auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht mehr anerkannt werden würde.
- Im Rahmen der Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes bleibt zu empfehlen, entsprechend relevante Bebauungspläne auf Ihre aktuellen Zulässigkeiten im Bereich Einzelhandel und eine rechtssichere Formulierung und Begründung zu überprüfen.
- Wird das Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet, dient es in allererster Linie als Begründungs- und Abwägungsmaterial bei der

Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsbezug. Die Regelungen des Nahversorgungskonzeptes werden als Begründung für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Einzelhandel oder bestimmter Sortimente Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Begründungen des Bebauungsplans beziehen sich dann auf die Regelungen im Nahversorgungskonzept).

- Schließlich gibt das Nahversorgungskonzept auch Planungssicherheit für Projektentwickler und ansiedlungswillige Unternehmen.

Inhaltsverzeichnis

1	Methodisches Vorgehen	6
2	Planungsrechtliche Vorgaben	7
3	Aktuelle Nahversorgungssituation in Tauberbischofsheim	13
3.1	Die Nachfragesituation	13
3.2	Die Angebotssituation.....	14
3.2.1	Zentrale Kennziffern des Nahversorgungssandortes Tauberbischofsheim.....	14
3.2.2	Einzelhandelskennziffern nach Standortlagen	16
3.2.3	Bewertung des Nahversorgungsstandortes Tauberbischofsheim insgesamt	21
4	Prognose der Nahversorgungsentwicklung bis zum Jahr 2035.....	22
5	Die künftige Entwicklungsstrategie	28
5.1	Zentrale Ergebnisse aus der Analyse und Prognose	28
5.2	Zentrale strategische Überlegungen	29
5.3	Abgrenzung künftige Nahversorgungsstandorte	30
6	Nahversorgungskonzept	32
6.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	32
6.2	Standortkonzept & Grundsätze der Steuerung.....	32
7	Anhang	39
7.1	Kartografische Darstellung der Abgrenzung des Nahversorgungsgebiets.....	39
7.2	Konsequenzen für Entwicklungsstandorte	42
7.3	Hinweise zur Methodik.....	48

1 Methodisches Vorgehen

Es ist offensichtlich, dass einem langfristigen Entwicklungskonzept eine fundierte Datenbasis zugrunde gelegt werden muss. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick.

Grafik: Methoden im Rahmen des Nahversorgungskonzepts in Tauberbischofsheim

Übersicht über die Methoden im Rahmen der Konzepterstellung
▪ Quantitative und qualitative Bestandserhebung aller Nahversorgungsbetriebe im Mai 2021, aktualisiert gemäß Angaben Stadt Tauberbischofsheim November 2024
▪ Bestandserhebung potenzieller Entwicklungsflächen im Juni 2021
▪ Berechnung zentraler Einzelhandelskennziffern ¹ und Prognose bestehender Verkaufsflächenpotenziale für das Jahr 2035

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Aufgrund der Vollerhebung der Betriebe können die Ergebnisse als in hohem Maße belastbar und als gute Basis für die weiteren strategischen Überlegungen bezeichnet werden.

¹ Verwendung der Kaufkraftzahlen der GfK Nürnberg 2021.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

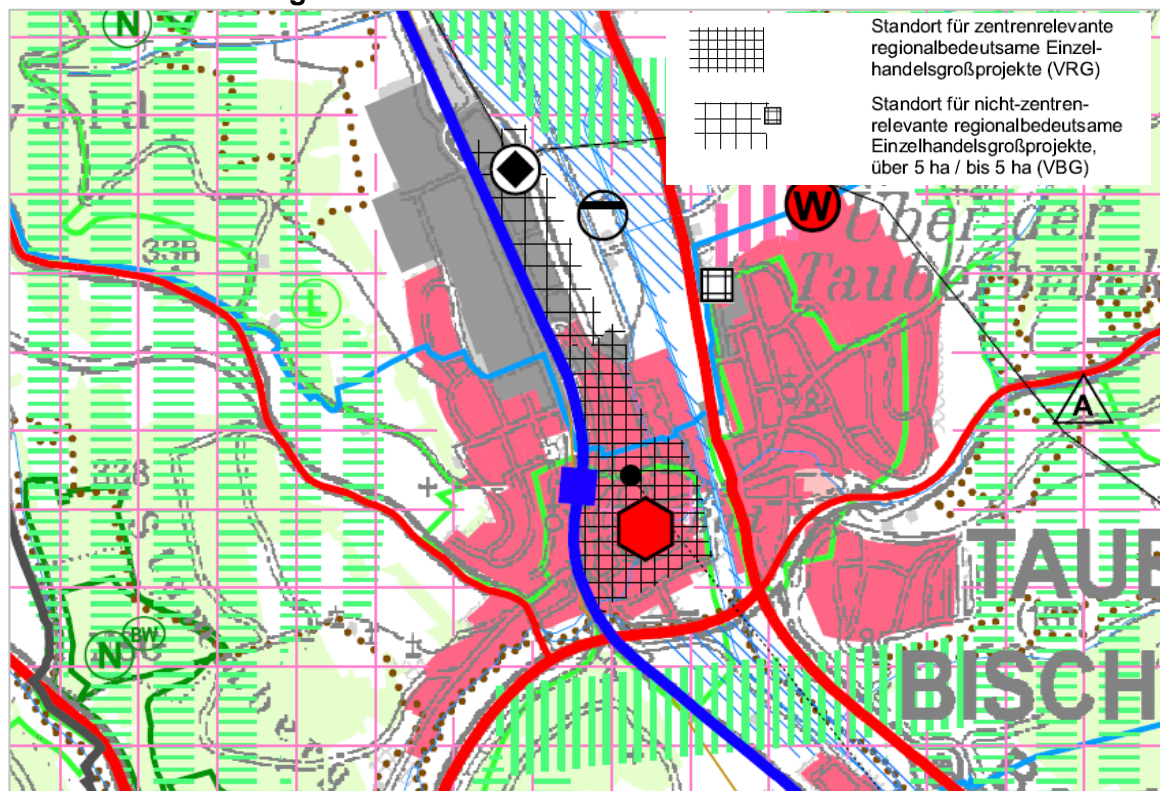
Die Stadt Tauberbischofsheim ist ein **Mittelzentrum** und liegt in einem als „Ländlicher Raum i.e.S.“ ausgewiesenen Bereich.

Dem **Mittelbereich** der Stadt Tauberbischofsheim sind das Mittelzentrum Tauberbischofsheim, das Unterzentrum Lauda-Königshofen, die Kleinzentren Grünsfeld und Kulsheim sowie als Orte ohne zentralörtliche Funktion die Gemeinden Großrinderfeld, Königheim, Werbach, Wittighausen zugeordnet:

Als **Nahbereich** sind der Stadt Tauberbischofsheim zusätzlich die Gemeinden Großrinderfeld, Königheim und Werbach zugeordnet.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind in Mittelzentren und damit auch in Tauberbischofsheim grundsätzlich **vorgesehen**. Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der gemäß Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete (VRG) umsetzbar. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten (VBG).

Grafik: Raumnutzungskarte Tauberbischofsheim



Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: Raumnutzungskarte.

Fortschreibung Regionalplan:

Mit der **aktuell laufenden Fortschreibung des Regionalplans** für die Region Heilbronn-Franken sind Anpassungen bei den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für **nahversorgungsrelevante Sortimente** geplant.

Der vorliegende Regionalplanentwurf (14.06.2024) mit dem Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 mit Stand 22.03.2024 umfasst nachfolgende, insbesondere den Sortimentsbereich Nahversorgung betreffende und für ein Nahversorgungskonzept relevante, Regelungen. Zudem sind bei Einzelvorhaben immer auch die auch im Regionalplan konkretisierten bzw. aus dem LEP übernommenen raumordnerischen Prüfkriterien Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot zu beachten.

2.4.3.2.1 Definitive Festlegungen, Hinweise

(1) Regelungsgegenstand

1. Die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 sind bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten. Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen Vorhaben, von welchen nach § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
2. Agglomerationen, für die nach Plansatz 2.4.3.2.2 die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 Anwendung finden, stellen eine besondere Form der Einzelhandelsgroßprojekte dar.

(2) Sortimentsbestimmungen

1. **Sortimente der Grundversorgung sind zentrenrelevant; das sind:**
Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren / Kosmetik.
2. **Zentrenrelevante Sortimente sind neben Absatz 2, Nr. 1:**
a) Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik, Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation, Baby- / Kinderartikel, Spielwaren; Sportbekleidung / Sportschuhe / Sportartikel (ausgenommen Sportgroßgeräte wie Fitnessgeräte, Surfboards, E-Bikes), Foto / Optik, Bastelartikel, Kunst / Antiquitäten, Uhren / Schmuck, Musikalien.
b) In der Regel sind folgende Sortimente zentrenrelevant:
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.
3. **Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:**
alle unter Nr. 1 und Nr. 2 a) und b) nicht genannten Sortimente. Typischerweise: Baustoffe, Möbel, Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Boote etc.

(3) Standortbezeichnungen

1. **Innenstädte** und örtliche Zentren sind in **städtebaulichen Entwicklungskonzepten** nach § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 11 als **Zentrale Versorgungsbereiche räumlich konkretisiert**; existiert kein städtebauliches Entwicklungskonzept, wird der faktische Zentrale Versorgungsbereich zugrunde gelegt.
2. **Städtebaulich integrierte Standortlagen** zeichnen sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- an den Vorhabenstandort **grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und**
 - **in einer zweiten Himmelsrichtung** befindet sich ein **Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m** und - eine **städtebauliche Zäsur**, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist **nicht vorhanden**.
 - Standorte in **fußläufiger Entfernung zu Haltepunkten** des **schienengebundenen Verkehrs** können als städtebaulich integriert beurteilt werden, sofern diese der **Innenstadt** bzw. dem örtlichen Zentrum **zugeordnet** sind.
3. Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind durch städtebauliche Randlage oder Gewerbegebietslage charakterisiert.

(4) „Einzugsbereich der Gemeinde“, „Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs“ und „Verflechtungsbereich“

1. Der Einzugsbereich einer Gemeinde ist der Bereich, in welchem die Menschen leben, die die Gemeinde regelmäßig aufsuchen.
2. Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs ist der Bereich, in welchem die Menschen leben, die in dem Einzelhandelsbetrieb regelmäßig einkaufen.
3. Der **Verflechtungsbereich** ist der Bereich, der einem Zentralen Ort zur Erfüllung seiner Versorgungsfunktion im Landesentwicklungsplan bzw. **im Regionalplan zugewiesen** ist.

2.4.3.2.2 Agglomerationsregel

- Z (1): Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer **räumlichen Konzentration** als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.
- Z (2): Absatz 1 gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Z (3): Agglomerationen innerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte der Zentralen Orte („VRG Z“) sind von den Absätzen 1 und 2 ausgenommen.

[...]

2.4.3.2.6 Integrationsgebot

- N (1) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an **städtebaulich integrierten Standorten** ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Z (2) Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind die zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte **nur in den Vorranggebieten** für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Die „VRG Z“ sind in der Raumnutzungs-karte 1:50.000 gebietsscharf abgegrenzt.
- Z (3) Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte der **Grundversorgung** vorrangig in den Vorranggebieten nach Absatz 2 auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Abweichend von der Regel kommen folgende Standorte in Frage:

1. Standorte in den **Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung** („VRG GV“).

2. Standorte, die zwar im Jahr 2023 (Zeitpunkt der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2) nicht als städtebaulich integriert beurteilt werden konnten, die Siedlungsentwicklung seither aber die städtebauliche Integration des Standorts hergestellt hat und darüber hinaus ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.
 3. Standorte, die zwar im Jahr 2023 als städtebaulich integriert hätten beurteilt werden können, aber nicht erwogen wurden, weil der Realisierung 2023 eine andere Nutzung entgegenstand. Voraussetzung ist, dass ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.
- G (4) „VRG Z“ nach Absatz 2 und „VRG GV“ nach Absatz 3 sollen nach dem Gegenstromprinzip auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgelegt werden.

[...]

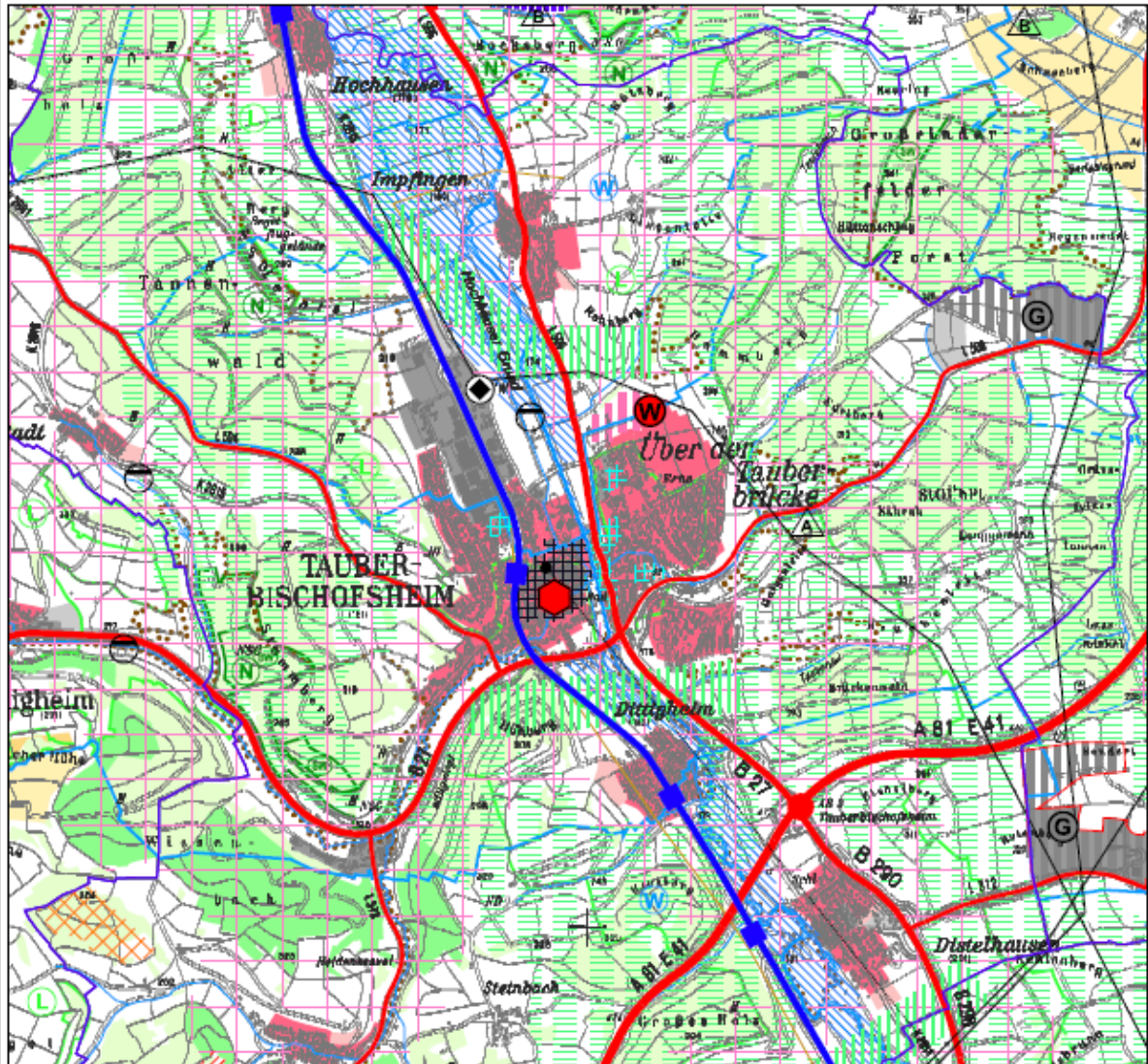
- Z (7) **Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente** sind außerhalb der „VRG Z“ (Absatz 2) **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche** zulässig.


Grafik: Raumnutzungskarte Tauberbischofsheim (Regionalplanentwurf)


Regionalverband Heilbronn-Franken Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Tauberbischofsheim (TBB 02)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Quelle: Regionalplanentwurf Heilbronn-Franken 2020: Raumnutzungskarte (Stand 14.06.2024).

Für die Nahversorgung mit Lebensmittel ist damit das Bewertungskriterium der **städtebaulich integrierten Lage** von sehr hoher Relevanz, die folgende Mindestkriterien erfüllen soll:

- **Direkter Anschluss an Wohnbebauung** an mindestens einer Grundstücksseite

und

- **Anschluss an Wohnbebauung** in einer **Entfernung von maximal 150 m** an mindestens einer **zweiten Grundstücksseite** (ohne dass eine Barrierewirkung im Zwischenraum besteht).

Zudem können **Standorte in fußläufiger Entfernung zu Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs** als städtebaulich integriert beurteilt werden, sofern diese **der Innenstadt** zugeordnet sind.

Eine Umsetzung **im Zentralen Versorgungsbereich** ist zudem hinsichtlich des Integrationsgebiets **immer möglich**. Zudem werden explizit Standorte als **Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV)** in der **Raumnutzungskarte** ausgewiesen, welche auf Basis von **städtebaulichen Entwicklungskonzepten** der Kommunen im Gegenstromprinzip über Einzelhandels- / Nahversorgungskonzepte ausgewiesen werden sollen. Umso wichtiger ist der **Beschluss** eines entsprechendes Konzepts **nach §1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB** .

Wichtig: Die dargestellten Regelungen sind derzeit noch nicht verbindlich. Das Konzept nimmt dennoch bereits Bezug auf die geplanten Regelungen, da ein Beschluss des Regionalplans absehbar ist.

3 Aktuelle Nahversorgungssituation in Tauberbischofsheim

3.1 Die Nachfragesituation

Hinweis: Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist regional unterschiedlich verteilt. Diese räumlich unterschiedliche Verteilung kann für jede Stadt und Gemeinde anhand des Kaufkraftkoeffizienten angegeben werden. Dieser gibt an, inwieweit eine Kommune über bzw. unter dem genannten Bundesdurchschnitt liegt. Dieser wird über den sogenannten **Kaufkraftkoeffizienten abgebildet**. Ein Wert von 100 entspräche dem deutschlandweiten Durchschnitt.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Kennwerte zur Nachfragesituation für den Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort Tauberbischofsheim:

Grafik: Aktuelle Kaufkraftdaten im Marktgebiet

	einzelhandelsrelevante Kaufkraft ² in € pro Einwohner			
Deutschland	5.997			
Tauberbischofsheim	6.083			
Kaufkraftkoeffizient	101,4%			
	Einwohner ³	Kaufkraft in Mio. € pro Jahr		
		Einzelhandel insgesamt	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit / Körperpflege
Tauberbischofsheim	13.234⁴	80,5	34,7	6,4
Nahbereich Tauberbischofsheim	23.522	142,2	61,3	11,2
Mittelbereich Tauberbischofsheim	48.487	291,9	125,8	23,1
Bewertung der Kaufkraft:				
stark überdurchschnittlich (>110%)	überdurchschnittlich (>102-110%)	durchschnittlich (98-102%)	unterdurchschnittlich (90-<98%)	stark unterdurchschnittlich (<90%)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, eigene Berechnungen auf Basis Kaufkraftkennziffern der GfK 2020.

² GfK Nürnberg, 2021 (Stand 2020); ohne Kfz-Handel, Brennstoffhandel und rezeptpflichtigen Arzneimitteln. Hinweis: Die wichtigsten Unterschiede zwischen den GfK-Zahlen und ebenfalls häufig verwendeten MB Research-Zahlen liegen darin, dass bei MB Research die Apothekenumsätze mit den rezeptpflichtigen Arzneimitteln berücksichtigt sind. Im Umkehrschluss finden in Einzelhandelsanalysen Umsätze von Apotheken nur anteilig Berücksichtigung (rezeptfreie Arzneimittel und sonstige frei verkäufliche Produkte)

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 04/2020.

⁴ Hinweis: Gemäß Zensus 2022 weist Tauberbischofsheim zum 31.06.2022 ca. 13.357 Einwohner auf (Basiszahl des Zensus 2022 liegt bei ca. 13.201 Einwohner). Es kann also Stand 2024 von ähnlichen Rahmenbedingungen, wie 2021 angesetzt, ausgegangen werden.

3.2 Die Angebotssituation

3.2.1 Zentrale Kennziffern des Nahversorgungssandortes Tauberbischofsheim

In Tauberbischofsheim sind die relevanten Sortimentsbereiche (Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen:

Grafik: Angebotssituation im Tauberbischofsheim – Nahrungs- und Genussmittel

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots (fett = (auch) in Innenstadtlage = Zentraler Versorgungsbereich)
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (> 2.500 m ² Verkaufsfläche)	E-Center
Supermarkt (400- 2.500 m ² Verkaufsfläche)	Rewe, Tegut
Lebensmitteldiscounter	Aldi Süd, Lidl (2x), Norma
Sonstige Angebote	Getränkemärkte, Bäcker, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Hofladen), Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Grafik: Angebotssituation im Tauberbischofsheim – Gesundheit / Körperpflege

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots (fett = (auch) in Innenstadtlage = Zentraler Versorgungsbereich)
Drogeriefachmarkt	Müller, dm
Drogeriefachgeschäfte	--
Sonstige Angebote	Apotheken, Orthopädietechnik, Sanitätshaus, Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Damit ergeben sich für **Tauberbischofsheim** folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Grafik: Ausstattungskennziffern in Tauberbischofsheim

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraftbindungsquote	Bewertung
Nahrungs- und Genussmittel	9.660	53,4	154%	82-83% ⁵	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann weitestgehend gebunden werden
Gesundheit / Körperpflege	2.195	11,8	186%	88-89%	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann gebunden werden

Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:

Es werden sortimentsscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.

Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes¹. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune wiedergespiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet das die Kommune aus raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamtraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

In Bezug auf die Übernahme der zentralen Versorgungsfunktion für seinen Nah- und Mittelbereich weist Tauberbischofsheim folgende Umsatz-Kaufkraft-Relation auf.

Grafik: Ausstattungskennziffern Tauberbischofsheim für seinen Nah- / Mittelbereich

Sortiment	Umsatz-Kaufkraft-Relation		Bewertung
	Nahbereich	Mittelbereich	
Nahrungs- und Genussmittel	87%	42%	Grundversorgungsfunktion für Nahbereich wird fast erfüllt / mittelzentrale Versorgungsfunktion durch Tauberbischofsheim für den Mittelbereich bei knapp der Hälfte der Gesamtversorgung
Gesundheit / Körperpflege	105%	51%	Grundversorgungsfunktion für Nahbereich wird erfüllt / mittelzentrale Versorgungsfunktion durch Tauberbischofsheim für den Mittelbereich bei gut der Hälfte der Gesamtversorgung

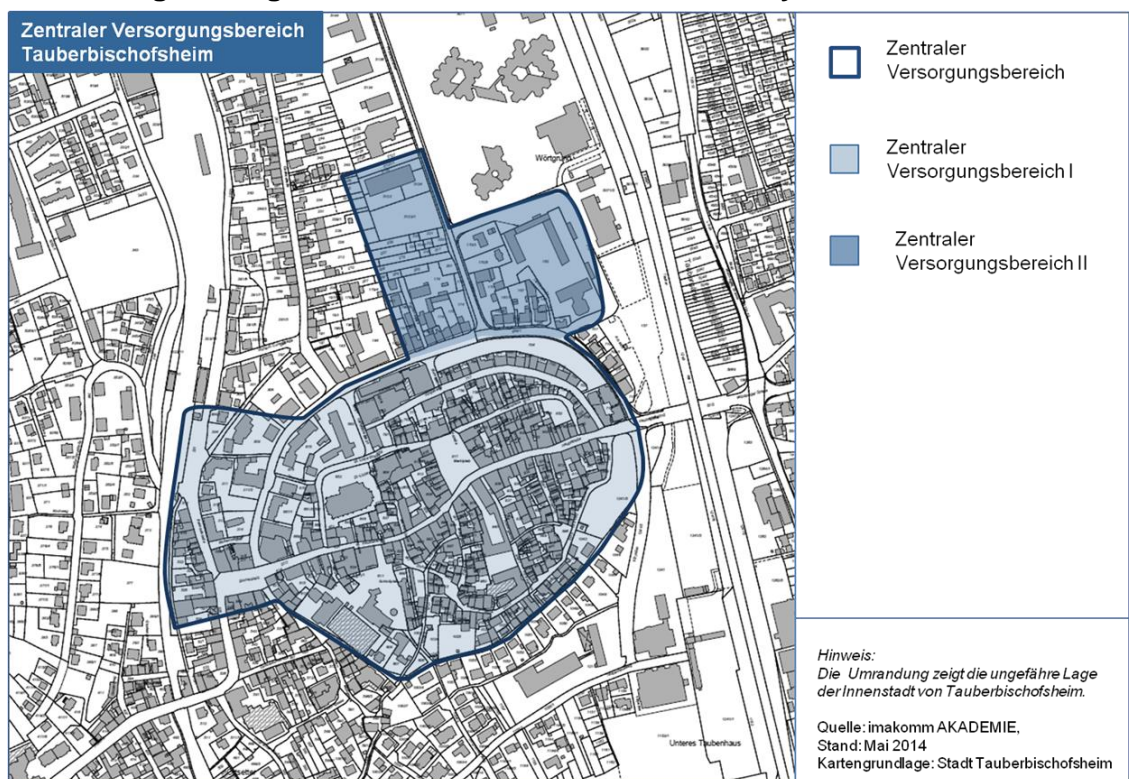
⁵ Hinweis: Fehlendes Angebot Metzgerei abseits von Fleischtheken im Supermarkt, damit Kaufkraftabfluss mit Kopplungskäufen nicht ausgeschlossen.

3.2.2 Einzelhandelskennziffern nach Standortlagen

Von besonderer Bedeutung für die künftige Einzelhandelsentwicklung ist die Stärke einzelner Standortlagen (Innenstadt, Gewerbegebietslagen usw.). Es werden folgende **Standortlagen** unterschieden:

1. **Innenstadt** von Tauberbischofsheim (gemäß vorliegender Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs – Stand 2014)

Grafik: Abgrenzung der Innenstadt in der Bestandsanalyse

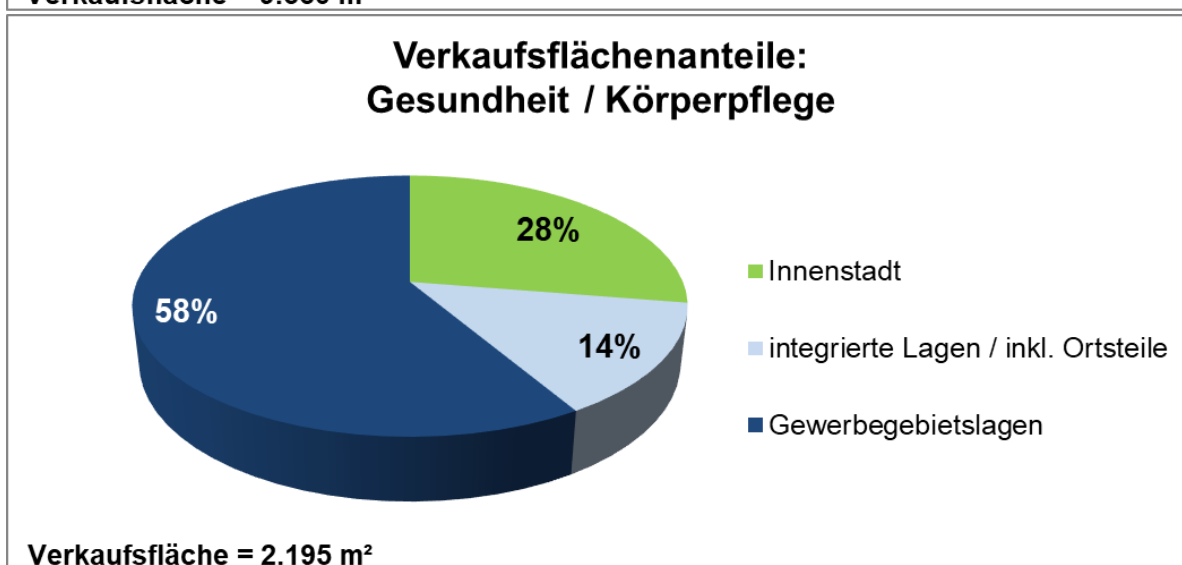
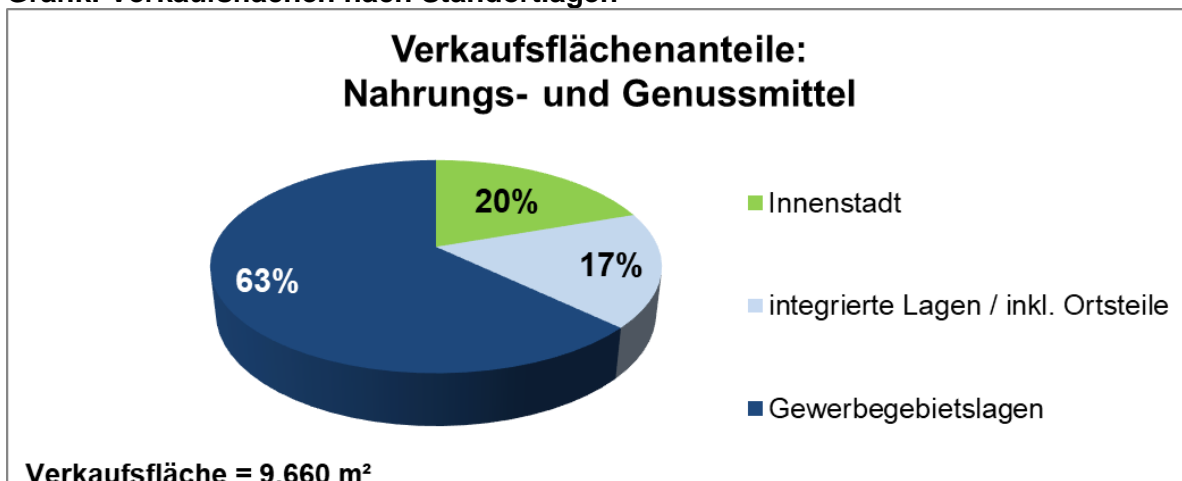


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2014: Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Tauberbischofsheim.

2. sonstige / restliche **städtebaulich integrierte Lagen** in Tauberbischofsheim (= **Stadtgebiet ohne Gewerbegebietslagen**) inkl. Ortsteile
3. **Gewerbegebietslagen** (überwiegend nicht integrierte Lagen).

Die folgende Grafik zeigt den Nahversorgungsbestand in Tauberbischofsheim nach einzelnen Standortlagen:

Grafik: Verkaufsflächen nach Standortlagen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Wesentliche Versorgungsfunktionen werden im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aktuell von autokundenorientierten Standorten in Gewerbegebietslagen übernommen, etwas abgeschwächt auch im Sortiment Gesundheit / Körperpflege (siehe auch Randsortimente der Lebensmittelanbieter), wo die Innenstadt noch etwas größere Verkaufsflächenanteile besitzt.

Soll zukünftig eine wohnortnahe Versorgung verstärkt erfolgen, gilt es zusätzliche tatsächliche Nahversorgungsstandorte auszuweisen, um so (a) bestehende Anbieter verlagern zu können oder (b) über zusätzlichen Wettbewerb nicht integrierte Lagen mittel- bis langfristig abzubauen und dann auch planungsrechtlich ausschließen zu können. Dabei wichtig: Der Wettbewerbsdruck darf nicht so erhöht werden, dass innerstädtische oder andere wohnortnahe Standorte im Bestand gefährdet werden.

Die folgende Abbildung zeigt überblicksartig die Nahversorgungssituation durch größere Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Tauberbischofsheim.

Grafik: Überblick über die Nahversorgungssituation in Tauberbischofsheim

Zentrale Nahversorgungsstandorte in Tauberbischofsheim



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: openstreetmap.org, 2021.

Versorgungssituation in den Ortsteilen

Die Stadt Tauberbischofsheim besitzt mit Dienstadt, Dittwar, Dittigheim, Distelhausen, Impfingen, Hochhausen insgesamt sechs Ortsteile. Der größte Ortsteil Impfingen besitzt dabei etwas über 1.000 Einwohner.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine **eigenständige Versorgung der Ortsteile** sinnvoll bzw. **hinsichtlich der vorhandenen Kaufkraftpotenziale überhaupt möglich** ist.

Bei Ermittlung der für den Lebensmittelbereich möglichen Kaufkraftpotenziale zeigt sich, dass diese selbst bei einer angesetzten Kaufkraftbindung von 50% (sehr hoch!) der gesamten Lebensmittelkaufkraft im Ortsteil unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines durchschnittlichen Supermarkt, nicht ausreichen, um ausreichend Verkaufsflächenpotenziale darzustellen. **Eine eigenständige Vollversorgung im Lebensmittelbereich der Ortsteile erscheint daher nicht möglich.**

Grafik Versorgungsmöglichkeiten in den Ortsteilen

Ortsteil	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €	max. realistisches Verkaufsflächenpotenzial in m² <small>Ableitung: max. Kaufkraftbindung durch ein Vorhaben bei 50% der vorhandenen Kaufkraft, angesetzte Flächenproduktivität 4.500 € / m²</small>
Impfingen	2,7	300
Hochhausen	1,9	200
Dienstadt	0,8	100
Dittwar	1,8	200
Dittigheim	2,4	250
Distelhausen	2,3	250

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Lebensmittelversorgungsbedarfe in der Kernstadt:

Zur tatsächlichen Nahversorgung wird für einen Supermarkt von einem maximalen Marktanteil an der im näheren Gebiet vorhandenen Kaufkraft von ca. 40% bei einer guten Anbindung ausgegangen. Anhand dieses Orientierungswertes lässt sich ableiten, welche Einwohnerzahl notwendig ist, um einen Lebensmittelmarkt überwiegend zur tatsächlichen Nahversorgung realisieren zu können.

Für eine einfachere Nachvollziehbarkeit wird nachfolgend die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ermittelt:

- Kaufkraft pro Einwohner im Jahr im Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel in Tauberbischofsheim ca. 2.621 €
- Kaufkraft pro 1.000 Einwohner ca. 2,6 Mio. €
- Marktanteil von ca. 40% ca. 1,0 Mio. €
- Ergibt eine Verkaufsfläche bei einer angesetzten
Flächenproduktivität von ca. 4.500 € / m² ca. 230 m²

Dies heißt im Umkehrschluss: für einen Markt mit ca. 1.000 m² wird ein Einzugsbereich ohne erhöhte Wettbewerbssituation von ca. 4.000-4.500 Einwohnern benötigt.

Wichtig: Dies ist als grober Orientierungswert zu verstehen, da das tatsächliche Entwicklungspotenzial jeweils vom Betriebstyp, der tatsächlichen verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit, der Wettbewerbssituation im Standortumfeld sowie der Wettbewerbssituation am Gesamtstandort und dem weiteren Umland abhängt.

3.2.3 Bewertung des Nahversorgungsstandortes Tauberbischofsheim insgesamt

Die Analyse des Nahversorgungsstandortes Tauberbischofsheim zeigt

- **starke überörtliche Versorgungsfunktion** (Zentralität deutlich über 100%),
- **starke Kaufkraftbindung** im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Bereich,
- **nahversorgungsrelevanter Einzelhandel** in verschiedenen Standortlagen vorhanden, Abdeckung einer **tatsächlichen Nahversorgung** nur eingeschränkt vorhanden
- **Ergänzungen** vor allem **in städtebaulich integrierten Lagen** (tatsächliche Nahversorgungsfunktion) von Bedeutung,
- **Versorgung wird vollständig über die Kernstadt abgedeckt**, Ortsteile weisen keine Anbieter mit einem Vollsortiment an Lebensmittel auf.

4 Prognose der Nahversorgungsentwicklung bis zum Jahr 2035

Für den Nahversorgungssandort **Tauberbischofsheim** werden verschiedene **Szenarien** für die Prognose erarbeitet. Neben der Bevölkerungsentwicklung spielen dabei auch kaum beeinflussbare Faktoren wie die Entwicklung des Online-Handels eine Rolle, aber auch .die künftige Entwicklung die **Kaufkraftbindungsquoten** und die Entwicklung der **Marktanteile** im Marktgebiet und im weiteren Umland, **insbesondere aber im eigenen raumordnerischen Verflechtungsbereich**.

Grafik: Grundsätzliche Vorgehensweise der Prognoseberechnungen

Die Prognose der künftigen Einzelhandelsentwicklung ist schwierig, da die Entwicklung zahlreiche Einflussfaktoren berücksichtigt und deren künftiges, sehr komplexes Zusammenspiel abgeschätzt werden muss. Um die künftige Nachfragesituation wie auch die künftige Angebotssituation eines Einzelhandelsstandortes abschätzen zu können, sind v.a. folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Entwicklung der Einwohnerzahlen im Marktgebiet und im Prognosezeitraum,
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf im Marktgebiet,
- Entwicklung der Kaufkraftbindungsquoten des betrachteten Standortes,
- Entwicklung der Marktanteile des Onlinehandels differenziert nach unterschiedlichen Sortimenten.

Für eine möglichst realitätsnahe Abschätzung der Einzelhandelsentwicklung werden für die genannten Einflussfaktoren unterschiedliche Annahmen getroffen und in Szenarien der Einzelhandelsentwicklung zusammengefasst.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Differenzierte Prognosen in Szenarien:

Es werden darauf basierend folgende **Szenarien** betrachtet:

- Szenario 1: Der **Online-Handel** weist zu erwartende **durchschnittliche Wachstumsraten** (differenziert nach Sortimenten) auf. In Konsequenz steht weniger Kaufkraft für den stationären Einzelhandel zur Verfügung. Damit kann in Zukunft die eigene Kaufkraft weniger stark an den Standort gebunden werden, Marktanteile im raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich können dabei noch etwas erhöht werden. Szenario 1 stellt ein für die Zukunft **realistisches Prognoseszenarium** dar, das die **noch bestehenden Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des Online-Handels** darstellt. = **realistisches Szenario**

- Szenario 2: Der **Online-Handel** weist **hohe Wachstumsraten** (differenziert nach Sortimenten) auf. Damit steht noch weniger Kaufkraft für den stationären Einzelhandel zur Verfügung als in Szenario 1. Die eigene Kaufkraft wird noch weniger stark an den Standort gebunden werden können (= geringere Kaufkraftbindungsquoten als in Szenario 1), Marktanteile im raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich können in Konsequenz ebenso weniger stark erhöht werden (= noch geringere Marktdurchdringung als in Szenario 1). Szenario 2 stellt ein für die Zukunft **pessimistisches Prognoseszenarium** dar, das die **noch bestehenden Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung einer sehr starken Entwicklung des Online-Handels** darstellt. = **pessimistisches Szenario**.
- Szenario 3 („Wettbewerbsszenario“): Als **Basis dient Szenario 2**. Zusätzlich wird allerdings von einem erhöhten Wettbewerb ausgegangen. Es werden 10% **Umsatzumverteilungen gegen den Bestand in Tauberbischofsheim als** zusätzliches Potenzial hinzugerechnet. Zusätzlich wird von **erhöhten Marktanteilen aus dem Mittelbereich** ausgegangen (damit auch hier erhöhter Wettbewerb). Zur Realisierung von großflächigen Vorhaben ist bei Annäherung an dieses Szenario immer eine Raumordnerische Auswirkungsanalyse notwendig. Die Umsatzpotenziale können nicht alleine durch „freie“ Kaufkraftpotenziale aus Tauberbischofsheim gedeckt werden.

In allen Szenarien werden zusätzlich auch die **Bevölkerungsentwicklung** und die **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** berücksichtigt. Aus diesen Szenarien lassen sich dann aus den erwarteten freien Umsatzpotenzialen anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten pro Sortiment Ansiedlungspotenziale in m² Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung ableiten.

Grafik: Szenarien der Prognoseberechnungen

Szenarien	<u>Szenario 1:</u> realistisches Szenario	<u>Szenario 2:</u> pessimistisches Szenario	<u>Szenario 3:</u> Wettbewerbs- Szenario
Entwicklung der Marktanteile des Online-Handels (= weniger verfügbare Kaufkraft)	durchschnittliches Wachstum Online-Handel	starkes Wachstum Online-Handel	starkes Wachstum Online-Handel
Erhöhung der Bindungsquoten	minimal	minimal	minimal
Erhöhung der Marktanteile im raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereich (= stärkere Marktdurchdringung)	leicht	leicht	mittel
Verschärfung Wettbewerb	gering	gering	erheblich

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grundannahmen bei allen Szenarien:

Zeithorizont für sämtliche Überlegungen ist das Jahr 2035. Folgende Annahmen werden für den Einzelhandelsstandort Tauberbischofsheim zunächst getroffen:

- Leichte Zunahme der einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf um ca. 0,25% pro Jahr auf ca. 6.315 Euro pro Einwohner in der Stadt Tauberbischofsheim bis 2035. Wir gehen davon aus, dass im Betrachtungszeitraum keine wesentliche Änderung des Spar- und Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintritt.
- Für das Jahr 2035 ist gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg mit folgenden Einwohnerwerten im Mittelbereich von Tauberbischofsheim zu rechnen:

Grafik: Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung: Ist-Situation und Prognose			
	31.12.2020	Prognose 2035*)	Veränderung in %
Tauberbischofsheim (inkl. Stadtteile)	13.234 **	13.612 **	+2,9%
Mittelbereich (ohne Tauberbischofsheim)	35.253	35.801	+1,6%
Gesamter Mittelbereich	48.487	49.413	+1,9%

*) Hier wurde mit Daten vom 31.12.2020 gerechnet, korrigiert um den jeweiligen "Korrekturfaktor". Für den Standort gilt dann: Prognosewert für 2035 liegt laut StaLa bei 13.780 Einwohner (Basis: Jahr 2017); der prognostizierte Wert für 2020 (13.402 Einwohner) liegt jedoch über dem tatsächlichen Wert (+168). Daher: Dieser "Korrekturfaktor" wurde in den Prognosewert eingerechnet. Gleiches gilt für den Mittelbereich (+479).

**) Aktuelle Einwohnerzahlen für 2022 liegen leicht höher als die Ausgangswerte von 2020 (ca. + 123 Einwohner). Die Angepasst Prognose geht dabei für 2035 von 53 Einwohner als 2021 noch prognostiziert aus. In Summe ergeben sich damit aktuell ähnliche Ausgangsbedingungen zur Ermittlung von Flächenpotenzialen. Die 2021 ermittelten Prognosewerte können weiter als Orientierungswerte dienen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021/2024, zusätzlich Datenabgleich 2024 mit Ergebnissen des Zensus 2022.

Die folgende Übersicht zeigt die **wesentlichen Annahmen** bei Bindungsquoten und Marktanteilen für die Verkaufsflächenprognose für Tauberbischofsheim im Überblick auf.

Grafik: Kaufkraftprognose

Überblick: Annahmen der drei Szenarien				
Bedarfsbereich	aktuell	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Verfügbare Kaufkraft aufgrund von Kaufkraftabflüssen in den Online- und Versandhandel im Vergleich zu heute (unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung) ⁶⁾				
Tauberbischofsheim	100%	101-102%	98-99%	98-99%
Mittelbereich	100%	100-101%	97-98%	97-98%
Steigerung von Bindungsquoten / Marktanteile (unter Berücksichtigung einer erhöht / reduziert zur Verfügung stehenden Kaufkraft)				
in Tauberbischofsheim	--	<1%	<1%	<1%
im Mittelbereich	--	<5%	<5%	5-10%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Anhand der getroffenen Annahmen und Szenarien wird es nun möglich, die **Entwicklung des Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe insgesamt** bis zum Jahr 2035 in verschiedenen Szenarien zu prognostizieren. Für die beiden Szenarien 1 und 2 ergibt sich ein „Korridor“ für die Umsatzsituation im Jahr 2035.

Grafik: Zusätzliches Umsatzpotenzial nach Sortimenten

Sortimente	Szenarien 1-2	Szenario 3
	Umsatzpotenzial in Mio. €	(„Wettbewerbsszenario“) Umsatzpotenzial in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	6,9 - 8,5	16,8
Gesundheit / Körperpflege ⁷⁾	--	1,2

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, eigene Berechnungen.

Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort. Für die Abschätzung des künftigen, zusätzlichen Bedarfs an Einzelhandelsflächen wurden durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivitäten⁸⁾ nach Sortimenten und Betriebstypen zugrunde gelegt:

⁶⁾ Bei einer positiven Einwohnerentwicklung daher auch Werte über 100% möglich.

⁷⁾ Gesundheit / Körperpflege: Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel, frei verkäufliche medizinische und orthopädische Artikel

⁸⁾ Quellen: Branchenübliche Werte u.a. laut EHI: handelsdaten.de, 2024.

Grafik: Szenario der Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen / Sortimenten I

Sortiment	angesetzte Flächenproduktivität	Szenarien 1-2 (pessimistisch- realistisch)	Szenario 3 (erhöhter Wettbewerb)
Betriebstyp			
Angabe Verkaufsflächenpotenzial in m²			
Nahrungs- und Genussmittel			
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt	6.100	1.100-1.400	2.800
leistungsfähiger Supermarkt	5.300	1.300-1.600	3.200
durchschnittlicher Supermarkt	4.500	1.500-1.900	3.700
leistungsstarker Lebensmitteldiscounter	9.500	700-900	1.800
durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter	5.000	1.400-1.700	3.400
Gesundheit / Körperpflege⁹			
leistungsfähiger Drogeriefachmarkt	7.400	--	160
durchschnittlicher Drogeriefachmarkt	5.400	--	220
Wichtig: Die Verkaufsflächenpotenziale stellen keine Obergrenze für ein oder mehrere Vorhaben dar, sondern eine erste Orientierung welche Sortimente vor Ort noch stärker aufgestellt werden können und sollten. Für die Bewertung eines Vorhabens ist zwingend eine Einzelfallprüfung notwendig! (siehe Prüfung unkritische Wettbewerbsintensität, mögliche Ausweitung Marktgebiet etc.)			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, eigene Berechnungen, ungefähre Angaben. Auf Basis aktualisierte Bestandsdaten, wurden in diesem Blick in die Zukunft auch aktuelle Flächenproduktivitäten (Stand 2024) verwendet.

⁹ Gesundheit / Körperpflege: Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel, frei verkäufliche medizinische und orthopädische Artikel

Fazit:

Im **Lebensmittelbereich** sind **bis 2035 noch Ergänzungen möglich**, ohne dass durch einen erhöhten Wettbewerb vorhandene Nahversorgungsstandorte gefährdet werden (siehe Szenarien 1-2).

Wird eine **erhöhter Wettbewerb** in Kauf genommen, können **auch noch größere Vorhaben grundsätzlich realisiert werden**, hier gilt es aber **zwingend zu prüfen**, dass bestehende **wohnortnahe Nahversorgungsstandorte**, insbesondere innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in Tauberbischofsheim, aber auch im Umland **nicht im Bestand gefährdet werden** und so ein Funktionsverlust für Nahversorgungsstandorte entsteht.

Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege ist die **Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts kaum mehr möglich**. Es ist zu berücksichtigen, dass bei Entwicklung von weiteren Lebensmittelanbietern diese im Randsortiment auch Drogeriewaren-Kaufkraft binden.

5 Die künftige Entwicklungsstrategie

5.1 Zentrale Ergebnisse aus der Analyse und Prognose

Basierend auf den dargestellten Analyse- und Prognoseergebnissen lassen sich folgende zentrale Ergebnisse ableiten.

- Tauberbischofsheim weist eine **überörtliche Versorgungsfunktion** (Zentralität deutlich über 100%) auf und besitzt bereits heute eine **starke Kaufkraftbindung** im Lebensmittel- und Drogeriewaren-Bereich.
- Die **Nahversorgung wird vollständig über die Kernstadt abgedeckt**, Ortsteile weisen keine Anbieter mit einem Vollsortiment an Lebensmittel auf. Aufgrund der geringen Größe der Ortsteile und dem bereit vorhandenen Wettbewerbsdruck erscheint eine eigenständige Versorgung durch diese kaum möglich.
- **Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel** ist in verschiedenen Standortlagen vorhanden. Der Schwerpunkt liegt aktuell an Standorten in nicht integrierten Gewerbegebietslagen. Eine Abdeckung einer **tatsächlichen wohnortnahen Nahversorgung** ist daher nur eingeschränkt vorhanden.
- Vor diesem Hintergrund werden zukünftig vor allem **Ergänzungen in städtebaulich integrierten Lagen** (tatsächliche Nahversorgungsfunktion) von Bedeutung sein.
- Insgesamt sind im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel noch Verkaufsflächenpotenziale bis 2035 vorhanden**, während im **Sortiment Gesundheit / Körperpflege keine wesentlichen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale** festgestellt werden können.

5.2 Zentrale strategische Überlegungen

Grundsätzliche Ziele für die künftige Steuerung der Nahversorgung sollten sein

- die **Innenstadt auch als Nahversorgungsstandort** zu stärken oder zumindest zu erhalten, um so Kundenfrequenzen in die Innenstadt zu lenken,
- eine **wohornahe Versorgung** mit über das Stadtgebiet verteilten Standorten sicherzustellen und eine tatsächliche **flächendeckende Nahversorgung** zu schaffen, womit auch Verkehrswege möglichst reduziert werden können,
- die **mittelzentrale Versorgungsfunktion** der Stadt Tauberbischofsheim auszufüllen und Standorte für Betriebstypen anzubieten, die nur in Mittel- oder Oberzentren vorgesehen sind und zu einer Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandortes Tauberbischofsheim führen.

Sollten dabei neue wohnortnahe Nahversorgungsstandorte in Konkurrenz zu Standorten in nicht integrierter Lage stehen, sind **wohornahe Standorte primär zu entwickeln**, auch wenn hierdurch nicht integrierte Standortlagen im Bestand gefährdet werden sollten.

Führen neue wohnortnahe Nahversorgungsstandorte dazu, dass ggf. andere wohnortnahe Versorgungsstandorte aufgrund der höheren Konkurrenz gefährdet werden, gilt es darauf zu achten, dass eine **flächendeckende Nahversorgung erhalten bleibt**. Für Tauberbischofsheim werden daher **Nahversorgungsgebiete** für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgewiesen, für die jeweils **mindestens ein Nahversorger** eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen soll. Ziel ist es, räumliche Versorgungslücken zu vermeiden.

Nahversorgungsstandorte im Zentralen Versorgungsbereich dürfen durch neue Standorte **nicht gefährdet werden**. Dies gilt sowohl für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch für das Sortiment Gesundheit / Körperpflege.

Diese Strategie bestätigt im Wesentlichen auch die bisherige Einzelhandelsstrategie, dokumentiert im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 der Stadt Tauberbischofsheim. Zentraler Unterschied ist, dass künftig verstärkt wohnortnahe Versorgungsstandorte angestrebt werden. Dies wird dabei erst mit der geplanten Regionalplanänderung überhaupt möglich.

Wichtig: Basis für die planungsrechtliche Umsetzung sind regionalplanerische Vorgaben. Diese sind zu berücksichtigen. Hierbei ist besonders auf den „**Zentralörtliche Versorgungskern**“ für Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet, für Tauberbischofsheim gebiets-scharf ausgewiesen) zu verweisen.

Vorhaben, die gemäß Nahversorgungskonzept zulässig wären, aber gegen landes- und regionalplanerische Vorgaben verstoßen, bleiben nicht zulässig. Grundsätzlich werden über den **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** und die zuständigen **Regionalpläne** lediglich **Einzelhandelsgroßprojekte** planungsrechtlich gesteuert. Hierbei sind besonders Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche bzw. ab 1.200 m² Geschoßfläche) sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe wie ggf. auch Einzelhandelsagglomerationen zu berücksichtigen. Als wesentliche Prüfkriterien sind das Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigen.

Eine räumliche Steuerung von **kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben** (<800 m² Verkaufsfläche) erfolgt ausschließlich **auf kommunaler Ebene** über kommunale Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte und deren Umsetzung durch planungsrechtliche Festsetzungen auf Bebauungsplanebene. Vorgaben der Raumordnung sind dabei zu berücksichtigen.

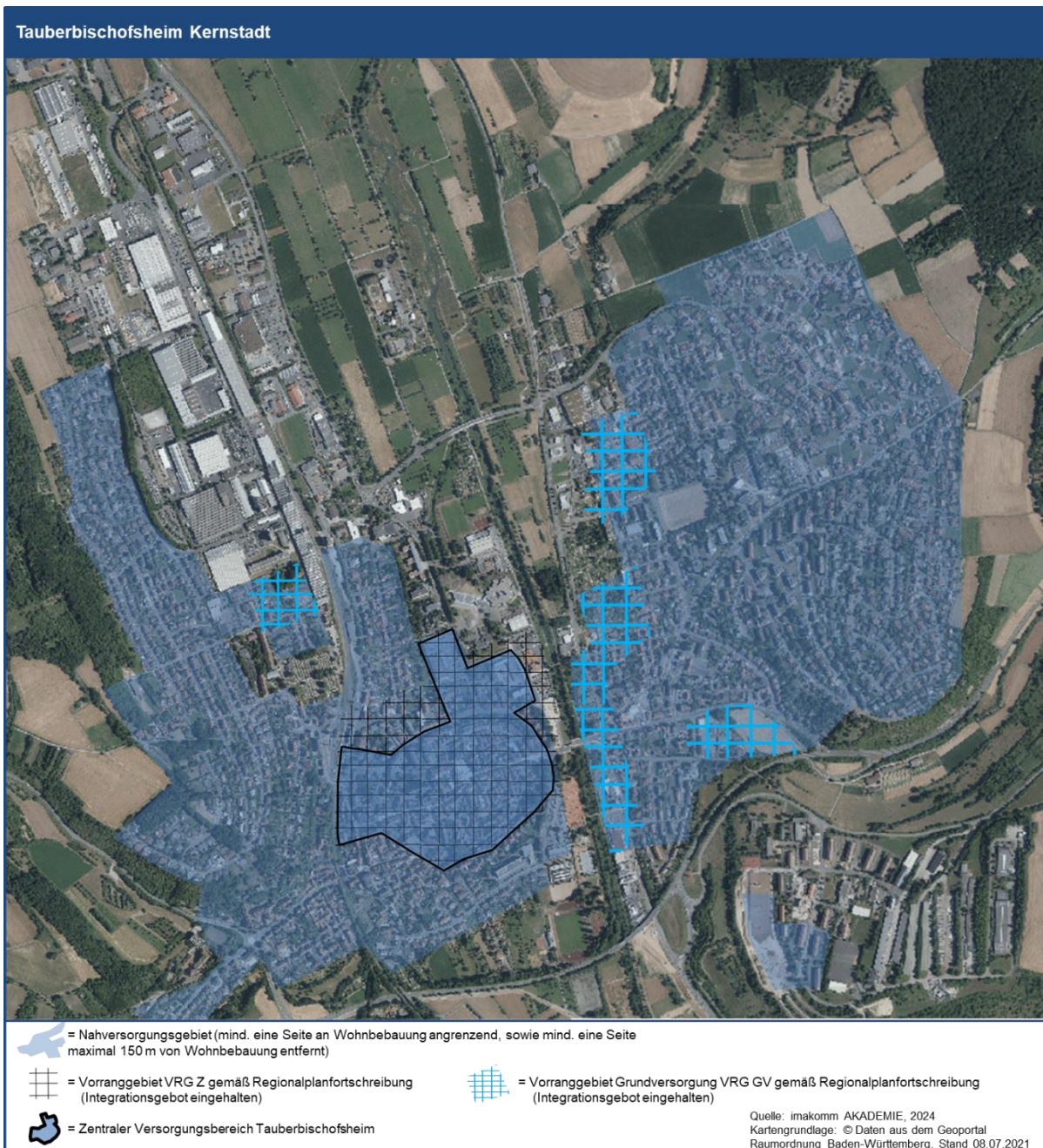
5.3 Abgrenzung künftige Nahversorgungsstandorte

Mit den geplanten neuen Regelungen des Regionalplans zur Integration von Nahversorgungstandorten gilt es zu prüfen, welche Standortlagen grundsätzlich die definierten Kriterien (siehe Kapitel „Planungsrechtliche Vorgaben“) erfüllen und damit für Nahversorgungsvorhaben in Frage kommen.

Nachfolgende Übersichten geben hierzu einen Überblick über grundsätzlich im Stadtgebiet in Frage kommende Standorte (unabhängig von tatsächlich zu erwartenden Realisierungschancen – siehe beispielsweise bereits vorhandene durchgängige Wohnbebauung in Wohngebieten). Der **Bereich, wo Nahversorgungsstandorte** gemäß bestehender Kriterien in Frage kommen, wird nachfolgend als **Nahversorgungsgebiet** bezeichnet.

Zusätzlich werden nachfolgen auch bereits **gemäß Regionalplanentwurf** vorgesehene **Standorte für großflächige Nahversorgungsvorhaben zur Grundversorgung („VRG GV“)** dargestellt.

Grafik: Nahversorgungsgebiet und vorgesehene VRG GV in Tauberbischofsheim (ohne Ortsteile)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021.

6 Nahversorgungskonzept

6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Mit **Verabschiedung des Nahversorgungskonzeptes durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** ersetzt dieses bestehende Regelungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Tauberbischofsheim. Vor diesem Hintergrund wird explizit darauf verwiesen, dass die Grundsätze der Steuerung der Nahversorgung alle Regelungen zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem Einzelhandelskonzept ersetzen. Alle anderen Regelungen haben weiterhin Bestand.

Im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollte die entsprechenden Grundsätze des Nahversorgungskonzeptes nachrichtlich übernommen werden.

6.2 Standortkonzept & Grundsätze der Steuerung

Als wesentliche Basis zur Steuerung der Nahversorgung ist die die räumliche Verteilung von wohnortnahen Versorgungsstandorten zu berücksichtigen, damit tatsächlich möglichst kurze Verkehrswege gewährleistet werden können.

Dabei soll aufgrund der unterschiedlichen Kaufkraftpotenziale auch zwischen den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege differenziert werden.

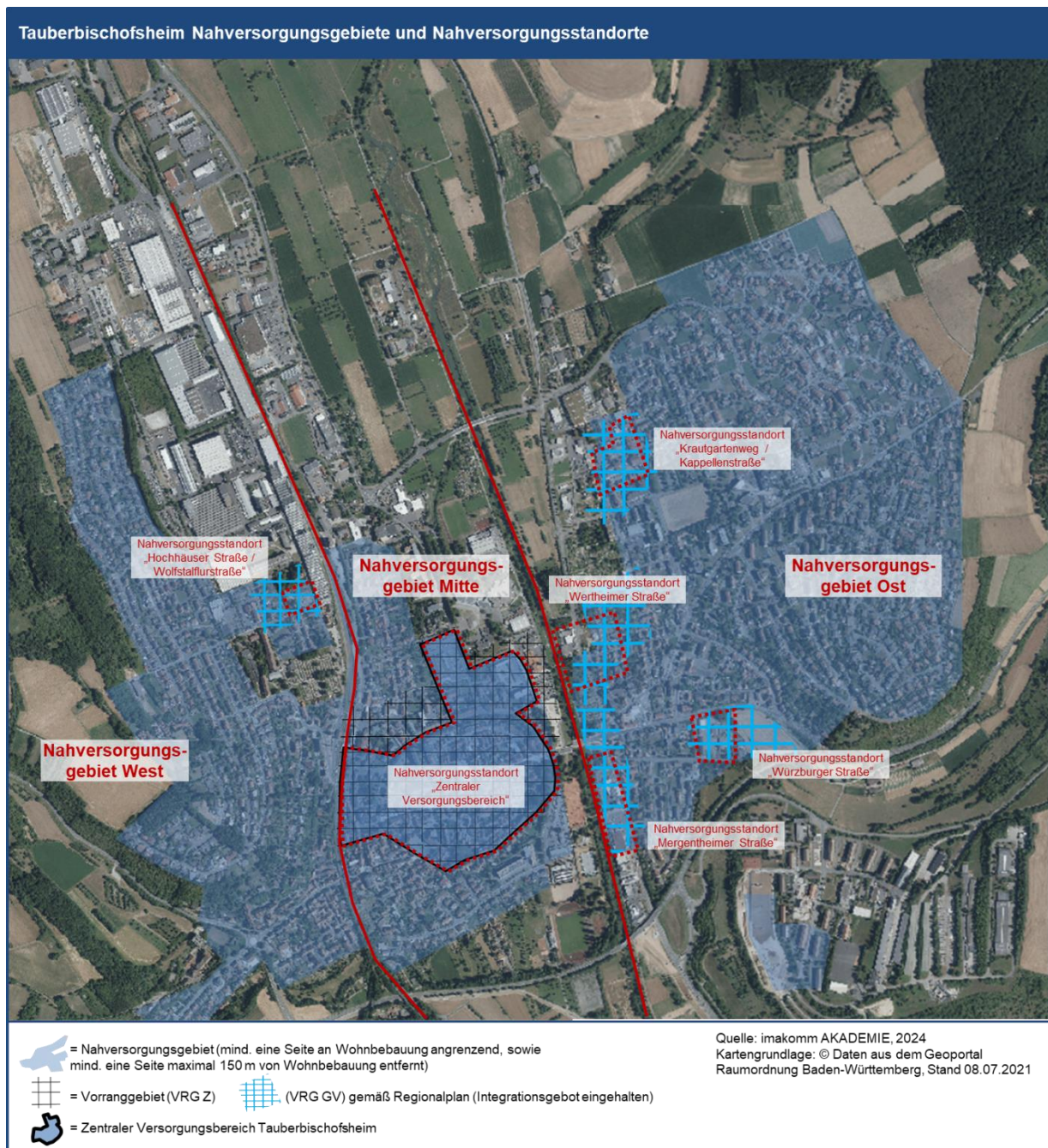
Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Tauberbischofsheim umfassen die Sortimente gemäß „Tauberbischofsheimer Liste“ die Teilsortimente:

Sortimentsbezeichnung	Bezeichnung gemäß „Tauberbischofsheimer Liste“
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel / Getränke, Genussmittel / Tabakwaren
Gesundheit / Körperpflege	Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel

Nahrungs-und Genussmittel:

In Tauberbischofsheim wird das **Nahversorgungsgebiet** in **drei Bereiche unterteilt**, in denen **mindestens ein Nahversorgungsstandort** bestehen soll, der ein ggf. auch großflächiges Nahversorgungsvorhaben vorhalten kann.

Grafik: Nahversorgungsgebiete und Nahversorgungsstandorte für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Tauberbischofsheim



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021.

Hierzu werden **in den Nahversorgungsgebieten Nahversorgungsstandorte** als Bestandsflächen oder auch mögliche Entwicklungsflächen **ausgewiesen**. Diese sind bei Entwicklungsvorhaben primär zu prüfen. Wird festgestellt, dass die Standorte nicht realisierbar sind (beispielsweise fehlender Flächenzugriff), können neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden. Dies ist dann allerdings auch im Rahmen einer Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes darzustellen.

Nahversorgungsstandorte mit kleinflächigen Vorhaben (<800m² Verkaufsfläche) können unabhängig von den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten entwickelt werden. Diese dienen aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächengröße ganz überwiegend der örtlichen Versorgung und sind an allen Standorten **in städtebaulich integrierten Lagen** (siehe Lagen innerhalb des Nahversorgungsgebiets sowie in den Ortsteilen) **möglich**.

Wichtig: Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte müssen nicht zwangsläufig auch tatsächlich durch Vorhaben besetzt werden, diese stellen lediglich Entwicklungsoptionen dar. Bei jeder großflächigen Vorhabenentwicklung ist zu prüfen, inwieweit andere ausgewiesene Nahversorgungsstandorte möglicherweise im Bestand gefährdet werden. Führt ein Entwicklungsvorhaben dazu, dass in einem anderen Nahversorgungsgebiet kein Nahversorgungsstandort mehr aufrechterhalten werden kann, ist das Vorhaben abzulehnen.

Für Tauberbischofsheim werden folgend dargestellte Nahversorgungsgebiete und Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:

- **Nahversorgungsgebiet Mitte**: Versorgungsfunktion soll durch den **Zentralen Versorgungsbereich** als Nahversorgungsstandort erfolgen. Eine weitere räumliche Begrenzung erfolgt dort nicht. Standorte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, die innerhalb der regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiete (VRG Z und VRG GZ) liegen und nicht als Nahversorgungsstandort explizit ausgewiesen sind, sollen dann als Nahversorgungsstandorte umgesetzt werden, wenn hierdurch Standortlagen in nicht integrierter Standortlage abgebaut werden können.

➔ *Aktuell Nahversorgung im Versorgungsgebiet durch Standort „Pestalozziallee“ innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs vorhanden.*

- **Nahversorgungsgebiet West:** Versorgungsfunktion soll durch mind. einen Standort erfolgen. Hier ist aktuell nur der ausgewiesene Nahversorgungsstandorte „Hochhäuser Straße / Wolfstalflurstraße“ verfügbar. Die räumliche Abgrenzung zum Nahversorgungsgebiet Mitte erfolgt durch die Bahnlinie.

➔ *Aktuell Nahversorgung im Versorgungsgebiet durch Standort „Hochhäuser Straße / Wolfstalflurstraße“ vorhanden.*

- **Nahversorgungsgebiet Ost:** Versorgungsfunktion soll durch mind. einen Standort an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten „Krautgartenweg / Kappellenstraße“, „Würzburger Straße“, Mergentheimer Straße“ und „Wertheimer Straße“ erfolgen. Die räumliche Abgrenzung zum Nahversorgungsgebiet Mitte erfolgt durch die Tauber. In einem Teilbereich des Nahversorgungsstandorts „Wertheimer Straße“ ist aktuell keine großflächige Entwicklung umsetzbar. Der Standort wäre aufgrund der Anbindung an den Zentralen Versorgungsbereich über den Bonanzasteg künftig im Zusammenhang mit einer Ausweitung von Wohnbebauung in diesem Gebiet aber geeignet.

➔ *Aktuell Nahversorgung im Versorgungsgebiet durch Standort „Krautgartenweg / Kappellenstraße“ vorhanden.*

Grundsätze der Steuerung – Nahrungs- und Genussmittel:

Grundsatz 1: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig vorrangig an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten in Tauberbischofsheim entwickelt werden.

- 1a Großflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist nur an den im Nahversorgungskonzept ausgewiesenen „Nahversorgungsstandorten“ zulässig. Abweichend hiervon sind Standorte im abgegrenzten Bereich der Vorranggebiete (VRG Z und VRG GV) des Regionalplans zulässig, soweit es sich um Standortverlagerungen aus nicht integrierten Standortlagen handelt.

Können keine Flächen innerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte realisiert werden, können Ersatzstandorte definiert werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes neu zu definieren sind.

- 1b Kleinflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im gesamten Bereich des im Nahversorgungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsgebiet zulässig (soweit kein anderer Nutzungsschwerpunkt gemäß Bebauungsplan und / oder konzeptioneller Planung vorgesehen ist). Das entsprechende Vorhaben soll dabei überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen.
- 1c Großflächige Nahversorgungsstandorte dürfen nur neu oder weiter entwickelt werden, wenn sichergestellt ist, dass mindestens ein Nahversorgungsstandort pro ausgewiesenes Nahversorgungsgebiet erhalten bleibt. Der Nahversorgungsstandort Zentraler Versorgungsbereich darf grundsätzlich nicht gefährdet werden. Für bestehenden Einzelhandel soll ein qualifiziert-aktiver Bestandschutz realisiert werden, d.h. Verkaufsflächenerweiterungen sind abweichend von Grundsatz 1a nach Einzelfallprüfung möglich, soweit die Bedingungen von Grundsatz 1c eingehalten werden.¹⁰
- 1d Bei Ansiedlungen von Einzelhandel mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sollen zentrenrelevante Randsortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche gegeben ist.
- Für kleinflächige Vorhaben kann ggf. auch eine abweichende nähere Bestimmung der zulässigen Randsortimente getroffen werden. Diese ist im Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus muss hier das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).
- 1e Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes gilt über die dargestellten Regelungen hinaus weiterhin auch für nahversorgungsrelevante Sortimente („Handwerkerprivileg“).

Alle Regelungen gelten soweit nicht regionalplanerische Vorgaben entgegenstehen.

¹⁰ Der qualifiziert-aktive Bestandschutz ermöglicht Veränderungen der baulichen Anlage, die nicht nur bestands-erhaltend, sondern bestands-erweiternd sind. Auch ein Ersatzbau soll ermöglicht werden. Dabei ist eine Veränderung des bereits am Standort vorhandenen nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu einem anderen nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht möglich. Als untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen werden Verkaufsflächenerweiterungen von pauschal bis zu 10% bewertet. Nach Einzelfallprüfung kann davon auch abgewichen werden. Ein Anspruch auf Ausübung des qualifiziert-aktiven Bestandschutzes besteht dabei ausdrücklich nicht. In jedem Fall müssen schädigenden Auswirkungen auf Standortlagen im Zentralen Versorgungsbereich sowie die Versorgung der Versorgungsgebiete ausgeschlossen werden können. Dies ist zu prüfen.

Gesundheit / Körperpflege:

Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege erfolgt eine Versorgung sowohl über Lebensmittelanbieter (gesteuert über das Standortkonzept von Nahrungs- und Genussmittel) als auch über das Angebot von Drogeriemärkten und spezialisierten Anbietern wie Parfümerien.

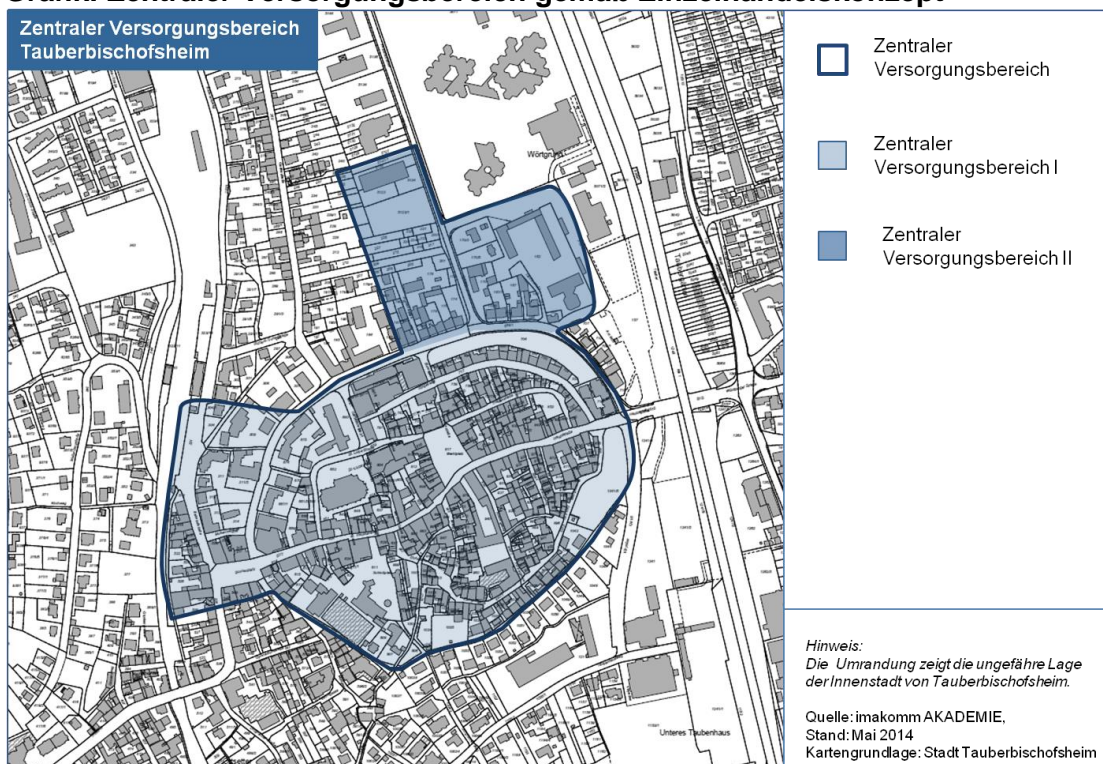
In der Regel weisen bestehende Angebote außerhalb der Innenstadt dabei noch eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit auf, treten allerdings häufig in Zusammenhang mit Lebensmittelbetrieben als Einzelhandelsagglomeration auf.

In Tauberbischofsheim ist noch ein Drogeriemarkt in der Innenstadt vorhanden, der dort als wichtiger Frequenzbringer dient.

Aufgrund der insgesamt geringeren Kaufkraftpotenziale im Sortiment ist eine flächendeckende Versorgung wie im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kaum umsetzbar. Daher muss für das Sortiment eine andere Nahversorgungsstrategie verfolgt werden.

Zentrales Ziel ist dabei die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs und insbesondere des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs I.

Grafik: Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept



Quelle: Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Tauberbischofsheim, imakomm AKADEMIE, 2014.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Grundsätze definiert.

Grundsätze der Steuerung – Gesundheit / Körperpflege:

Grundsatz 2: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Sortiment Gesundheit / Körperpflege (Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig vorrangig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und ergänzend an ausgewiesenen Nahversorgungstandorten in Tauberbischofsheim entwickelt werden.

- 2a Großflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment Gesundheit / Körperpflege ist nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Ansiedlungen im „Zentralen Versorgungsbereich II sind nur möglich, wenn der Bereich „Zentraler Versorgungsbereich I“ nicht gefährdet wird.
- 2b Kleinflächiger Einzelhandel als auch als großflächige Einzelhandelsagglomerationen zu bewertender Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Gesundheit / Körperpflege sind neben dem zentralen Versorgungsbereich an allen im Nahversorgungskonzept als Nahversorgungstandort für Nahrungs- und Genussmittel ausgewiesenen Standorten zulässig, soweit der Nahversorgungstandort „Zentraler Versorgungsbereich“ und insbesondere der Bereich „Zentraler Versorgungsbereich I“ nicht gefährdet wird.
- 2c Bei Ansiedlungen von Einzelhandel mit dem Sortiment Gesundheit / Körperpflege außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollen zentrenrelevante Randsortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche gegeben ist. Ggf. kann auch eine abweichende nähere Bestimmung der zulässigen Randsortimente getroffen werden soweit eine Gefährdung von Angebotsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus muss hier das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment). Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
- 2d Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes gilt über die dargestellten Regelungen hinaus weiterhin auch für nahversorgungsrelevante Sortimente („Handwerkerprivileg“).

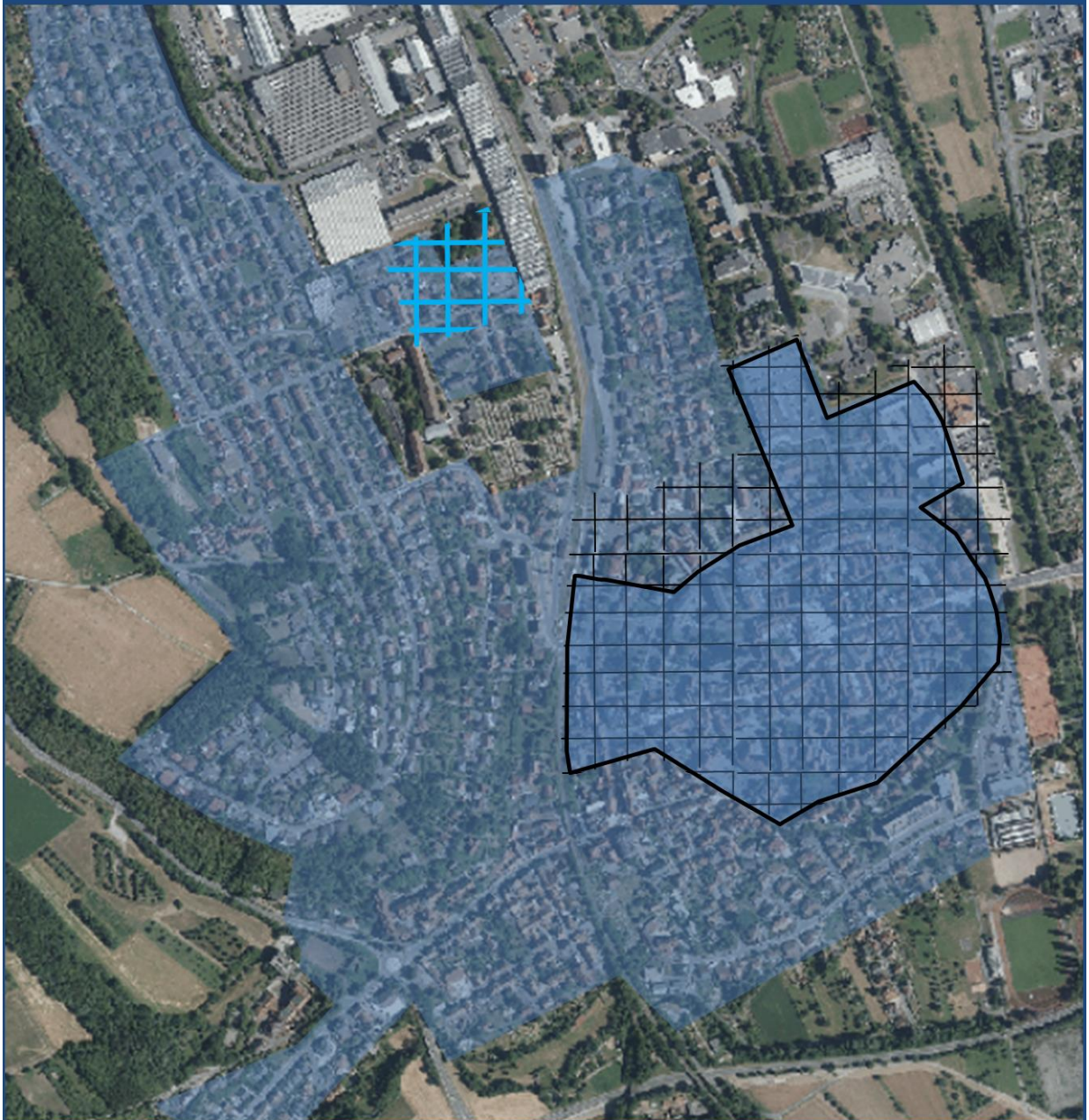
Alle Regelungen gelten soweit nicht regionalplanerische Vorgaben entgegenstehen.


7 Anhang



7.1 Kartografische Darstellung der Abgrenzung des Nahversorgungsgebiets


Grafik: Abgrenzung Nahversorgungsgebiet – Detailkarten

Tauberbischofsheim Zentrum



 = Nahversorgungsgebiet (mind. eine Seite an Wohnbebauung angrenzend, sowie mind. eine Seite maximal 150 m von Wohnbebauung entfernt)

 = Vorranggebiet (VRG Z)  (VRG GV) gemäß Regionalplan (Integrationsgebot eingehalten)

 = Zentraler Versorgungsbereich Tauberbischofsheim

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021
Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal
Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021

Grafik: Abgrenzung Nahversorgungsgebiet – Detailkarten



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021

Grafik: Abgrenzung Nahversorgungsgebiet – Detailkarten

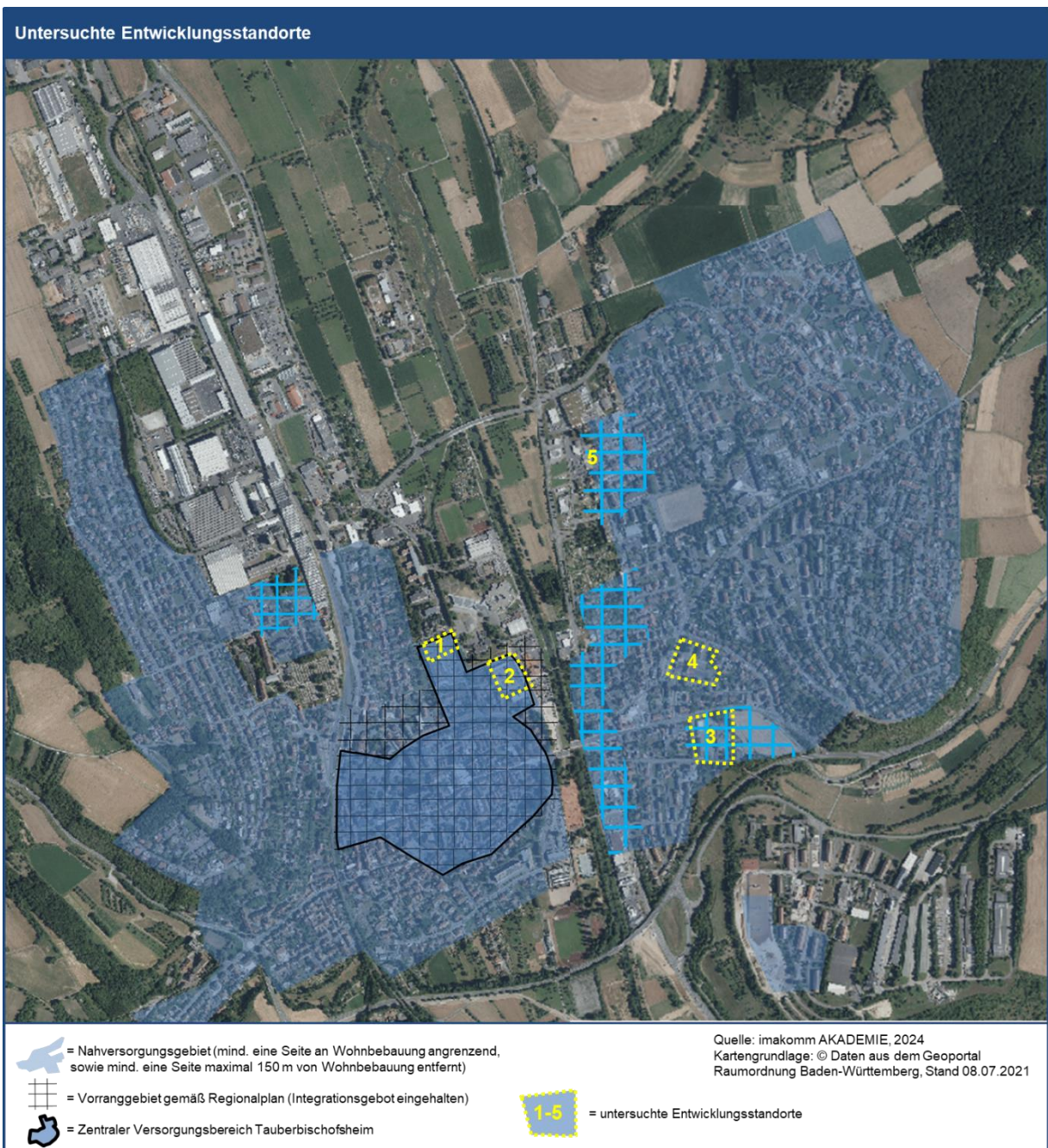


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021

7.2 Konsequenzen für Entwicklungsstandorte

Nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick, welche Entwicklungsstandorte in Tauberbischofsheim in der grundsätzlichen Diskussion stehen. Dies bedeutet aber ausdrücklich nicht, dass an allen Standorten auch Einzelhandel umgesetzt werden wird / werden soll.

Grafik: Untersuchte Entwicklungsstandorte in Tauberbischofsheim



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024, Kartengrundlage: © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.07.2021.

Grafik: Bewertung der Entwicklungsstandorte

1 Pestalozzi-Allee	
Grundstücksfläche:	ca. 2.500 m ²
derzeitige Nutzung:	Parkplatz (ehemaliger Standort Elektromarkt)
	
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.	
Standortlage:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Zentralen Versorgungsbereich II ▪ im Vorranggebiet gemäß Regionalplan ▪ ca. 350 m Entfernung zur Stadtmitte (Marktplatz) 	
Zulässigkeit:	
gemäß Nahversorgungskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Gesundheit / Körperpflege (nach Einzelfallprüfung) 	
gemäß Einzelhandelskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik / Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör / Computer und Zubehör, Software und Zubehör ▪ Haus- und Heimtextilien ▪ Kleinteilige Baby- und Kinderartikel ▪ Spielwaren inkl. Modellbau ▪ nicht-zentrenrelevante Einzelhandel 	
Standortumfeld:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im nördlichen Anschluss zum Supermarkt (Rewe), südlich der Volksbank, östlich Schulstandort, westlich Wohnbebauung anschließend (direkte Fußwegeanbindung vorhanden) 	
Bewertung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksgröße als Fläche für Drogeriefachmarkt oder Getränkemarkt geeignet ▪ Gemäß Ansiedlungspotenzialen ist ein dritter Drogeriefachmarkt in Tauberbischofsheim ohne erhöhten Wettbewerb kaum darstellbar. Umsetzung wäre nur bei einer Standortverlagerung aus einer nicht integrierten Lage (dm) denkbar. Bei Verlagerung des Anbieters Müller ist ein Funktionsverlust für den Zentralen Versorgungsbereich I zu erwarten, damit nicht zu empfehlen (und gemäß Nahversorgungskonzept nicht möglich). ▪ Aufgrund Grundstücksgröße vorrangig nur für Einzelhandel mit bis zu ca. 800 m² Verkaufsfläche geeignet. 	
Empfehlung: Entwicklung abseits von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	

2 Wörtstraße / Tauberstraße	
Grundstücksfläche: derzeitige Nutzung:	ca. 8.900 m ² EnBW
	
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.	
Standortlage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Zentralen Versorgungsbereich II ▪ im Vorranggebiet gemäß Regionalplan ▪ ca. 350 m Entfernung zur Stadtmitte (Marktplatz) 	
Zulässigkeit: gemäß Nahversorgungskonzept: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Gesundheit / Körperpflege (nach Einzelfallprüfung) gemäß Einzelhandelskonzept: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik / Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör / Computer und Zubehör, Software und Zubehör ▪ Haus- und Heimtextilien ▪ Kleinteilige Baby- und Kinderartikel ▪ Spielwaren inkl. Modellbau ▪ nicht-zentrenrelevante Einzelhandel 	
Standortumfeld: <ul style="list-style-type: none"> ▪ im nördlichen Anschluss Schulstandort, östlich Busbahnhof und Parkplatz Wörtplatz sowie Feuerwehr, südlich Büroflächen, westlich Mischbereich mit überwiegender Wohnnutzung 	
Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksgröße als Fläche für großflächigen Einzelhandel geeignet (ca. 2.500-3.000 m² Verkaufsfläche bei ebenerdigen Parkierungsflächen, mit Ständerbauweise auch mehr) ▪ Verkehrssituation durch Schule, Busbahnhof und Innenstadtparkplatz für Einzelhandel mit sehr hoher Kundenfrequenz ggf. kritisch (Verkehrsuntersuchung notwendig) ▪ Fläche abseits der Sichtachsen der Pestalozziallee und Schmiederstraße, Entwicklung für Verlagerung eines Drogeriemarktes außerhalb der Innenstadt (dm) wünschenswert, wenn aber nur in Kombination mit weiterer Einzelhandelsentwicklung denkbar. Realisierungschancen sind aktuell als gering einzustufen (geringe Frequenz als am Bestandssandort). ▪ Als hochfrequenter Lebensmittelstandort aufgrund Zufahrtssituation wenig geeignet. 	
Empfehlung: Entwicklung abseits von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	

3 Würzburger Straße	
Grundstücksfläche:	ca. 8.700 m ²
derzeitige Nutzung:	Straßenmeisterei
	
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.	
Standortlage:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (als Nahversorgungsstandort ausgewiesen) ▪ im Vorranggebiet Grundversorgung gemäß Regionalplan ▪ ca. 400 m Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich, ca. 600m zur Stadtmitte (Marktplatz) 	
Zulässigkeit:	
gemäß Nahversorgungskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Gesundheit / Körperpflege (kleinflächig, nach Einzelfallprüfung) 	
gemäß Einzelhandelskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht-zentrenrelevante Einzelhandel (kleinflächig) 	
Standortumfeld:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schul- und Kindertagesstättenstandort, Standorte von Kirchengemeinden, südlich und nördlich anschließend Wohnnutzungen 	
Bewertung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksgröße als Fläche für großflächigen Einzelhandel geeignet (ca. 2.500-3.000 m² Verkaufsfläche bei ebenerdigen Parkierungsflächen, mit Ständerbauweise auch mehr). ▪ Verkehrliche Anbindung über Würzburger Straße von der L578 gut, ÖPNV-Anbindung direkt am Standort vorhanden (Bushaltestelle Vermessungsamt) ▪ Direkte Sichtachse über die Würzburger Straße zur Innenstadt, mögliche Kopplungseffekte damit deutlich wahrscheinlicher als an peripher liegenden Standorten. ▪ Als Nahversorgungsstandort grundsätzlich geeignet, als Lebensmittelstandort zur Versorgung des östlichen Versorgungsgebiets mit hohen Wohnanteilen sinnvoll. Dabei aufgrund der Flächengröße auch als Wettbewerbsstandort gegenüber nicht integrierte Standortlagen nutzbar (dabei Absicherung der Nahversorgungsstandorte im Zentralen Versorgungsbereich und im Versorgungsgebiet West notwendig). ▪ Standort topografisch schwierig, bei Planungen für den Standort selbst als auch für umliegende Gebiete Wohnbebauung „mitdenken“ und fußläufige Zugänge schaffen. 	
Empfehlung: Entwicklung als Lebensmittelstandort	

4 Albert-Schweitzer Straße	
Grundstücksfläche:	ca. 9.000 m ²
derzeitige Nutzung:	ehemalige Standortverwaltung Bundeswehr
	
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.	
Standortlage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ▪ außerhalb des Vorranggebiets gemäß Regionalplan ▪ ca. 450 m Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich, ca. 650 m zur Stadtmitte (Marktplatz) 	
Zulässigkeit: gemäß Nahversorgungskonzept: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (kleinflächig) gemäß Einzelhandelskonzept: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (kleinflächig) 	
Standortumfeld: <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Wohnbebauung, nördlich gegenüberliegend ehemals kleinflächige Nahversorger (Mini Mix Markt und Metzger – jetzt Nutzungen abseits von Einzelhandel), westlich Bäcker 	
Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksgröße als Fläche für großflächigen Einzelhandel geeignet (ca. 2.500-3.000 m² Verkaufsfläche bei ebenerdigen Parkierungsflächen, mit Ständerbauweise auch mehr). ▪ Verkehrliche Anbindung führt durch Wohngebiet, hier bereits Verkehre in Richtung Krankenhaus vorhanden. ▪ Fläche abseits der Sichtachsen der Würzburger Straße ▪ Als hochfrequentierter Lebensmittelstandort aufgrund Zufahrtssituation wenig geeignet. 	
Empfehlung: Entwicklung abseits von Einzelhandel (z.B. Wohnen)	

5 Alte Wertheimer Straße	
Grundstücksfläche:	bis zu ca. 8.000 m ²
derzeitige Nutzung:	Gewerbliche Nutzungen (v.a. Autohandel)
	
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.	
Standortlage:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (als Nahversorgungsstandort ausgewiesen) ▪ im Vorranggebiet Grundversorgung gemäß Regionalplan ▪ ca. 800 m Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich, ca. 1.000m zur Stadtmitte (Marktplatz) 	
Zulässigkeit:	
gemäß Nahversorgungskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (klein- und großflächig) 	
gemäß Einzelhandelskonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (klein- und großflächig) 	
Standortumfeld:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewerbliche Nutzungen (v.a. Autohandel), Einzelhandelsstandort (u.a. Tegut, Baumarkt), im Süden und weiter östlich Wohnbebauung 	
Bewertung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksgröße als Fläche für großflächigen Einzelhandel geeignet (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche bei ebenerdigen Parkierungsflächen, mit Ständerbauweise auch mehr). ▪ Verkehrliche Anbindung über Alte Wertheimer Straße abseits von Wohnbebauung. Bei Neubau zusätzlich Erschließung von Osten denkbar (topographisch zu prüfen). ▪ Als hochfrequenter Lebensmittelstandort aufgrund Zufahrtssituation und Lage in einem ausgewiesenen Nahversorgungstandort geeignet. Betriebstyp sollte bestehenden Lebensmittelanbieter (Supermarkt mit hohen Biomarktanteilen) ergänzen und nicht ersetzen. 	
Empfehlung: Entwicklung als Lebensmittelstandort (Eignung als Entwicklungsstandort bei Standortverlagerungen)	

7.3 Hinweise zur Methodik

Hinweis zur Bestandserhebung Einzelhandel:

Es wurden sämtliche Nahversorgungsbetriebe in der Standortkommune erhoben. Dabei wurden sowohl quantitative Kriterien (v.a. Verkaufsfläche in m²) als auch qualitative Kriterien (u.a. Qualitätssegment des jeweiligen Sortimentes) erhoben.

Die Bestandserhebung erfolgte „sortimentsscharf“. Das bedeutet: Die Sortimente wurden einzeln erhoben und berücksichtigt, statt Betriebe anhand ihres Umsatzschwerpunktes pauschal nur einem Sortiment zuzuordnen. So ist gewährleistet, dass Ergänzungssortimente, die bei einem einzelnen Betrieb evtl. tatsächlich nur von untergeordneter Bedeutung sind, in der Summe über alle Betriebe jedoch von Bedeutung sein können, auch wirklich berücksichtigt werden. Beispiel: Die Verkaufsfläche eines Betriebes aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel wurde nicht pauschal dem Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ zugerechnet, sondern auf Basis der tatsächlichen Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten anteilig den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheit / Körperpflege / Drogeriewaren“ usw. zugeordnet.

Hinweis zur Methodik der Kaufkraftberechnung:

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
Potenzielle Kaufkraft			
Verfügbare Kaufkraft = Verfügbares Einkommen			Steuern+Sozial-versicherungs-beiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
Ungebundene (freie) Kaufkraft		Gebundene Kaufkraft ¹⁾	
Einzelhandels-relevante Kaufkraft	Dienstleistungs-relevante Kauf-kraft		

1) Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte

Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hier-

für wurden Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Da jedoch die GfK-Daten allgemein anerkannt sind, wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf die GfK zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenaugkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortimentsscharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

Bei Berechnungen des Nachfragevolumens und von Marktanteilen werden grundsätzlich die aktuellen, verfügbaren Kaufkraftwerte der GfK, Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, angesetzt. Dies gilt sowohl für die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch für die jeweils sortimentsspezifische Kaufkraft (= Aufteilung der gesamten Kaufkraft nach einzelnen Sortimenten bzw. Warengruppen). Auch vor diesem Hintergrund können sich Abweichungen zu anderen / älteren Gutachten ergeben.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandelsInstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. „Food-Bereich“ und „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie Gesundheit / Körperpflege und Drogeriewaren synonym verwendet.