



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Neudenuau

AUFTRAGGEBER: Jerome Erb

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg , den 04.08.2022

Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn Franken 2020	10
1. Makrostandort Neudenaу	10
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	14
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	14
3.1 Versorgungsstrukturen in Neudenaу	14
3.2 Versorgungsstrukturen in Siglingen und Herbolzheim	15
3.3 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum	15
4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Neudenaу	17
5. Bewertung der Wettbewerbssituation	17
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot	19
1. Mikrostandort „Siglinger Straße 54“	19
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebotes	21
4. Standortalternativenprüfung	21
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	27
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	27
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter	28
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	29
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	30

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	31
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	31
1.1 Methodik	31
1.2 Umsatzumverteilungen	31
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	33
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	33
VI. Zusammenfassung	34

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Neudenau ist die Erweiterung des Netto-Marktes an der Heilbronner Straße geplant. Der 2007 eröffnete Markt verfügt aktuell über 755 m² Verkaufsfläche (VK) zzgl. Bäcker mit rd. 40 m². Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m² (zzgl. Bäcker mit 80 m²) erhöht werden. Die Vergrößerung des Discounters geht mit einer ästhetischen Aufwertung einher. Der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter in Neudenau dient derzeit als einziger Nahversorger für die 5.445 Einwohner der Stadt.

Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² (zzgl. 80 m² für eine Bäckerei) um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dementsprechend sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

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

- /// Rahmenbedingungen in Neudenau
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Neudenau und im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes.
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden der Standort sowie sonstige Einzelhandelslagen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

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

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

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

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.²
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

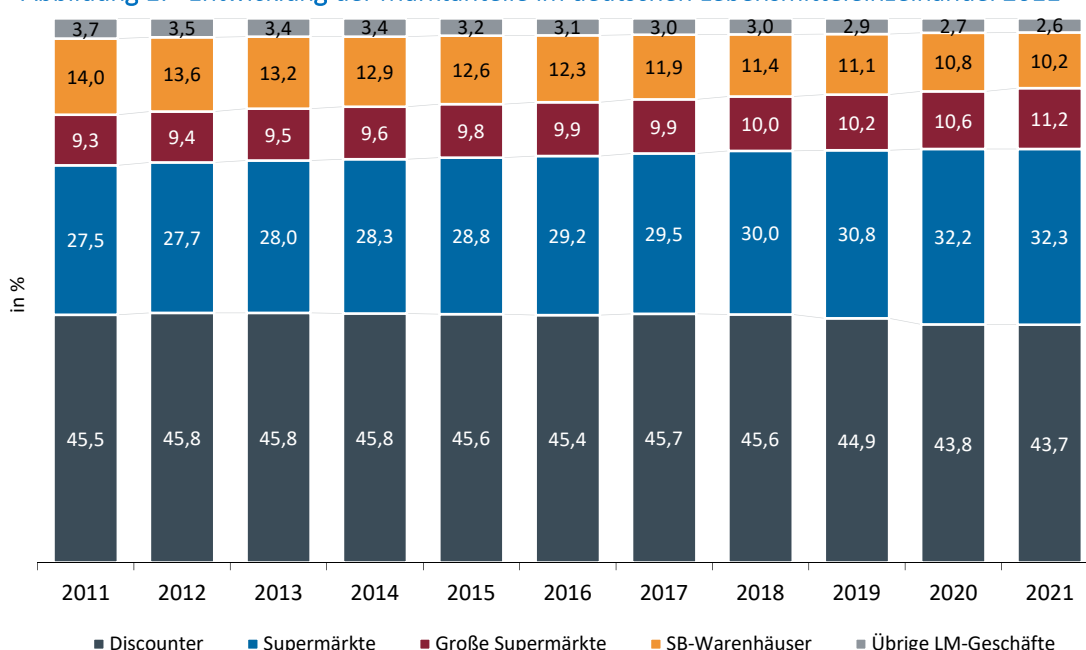
² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2022

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

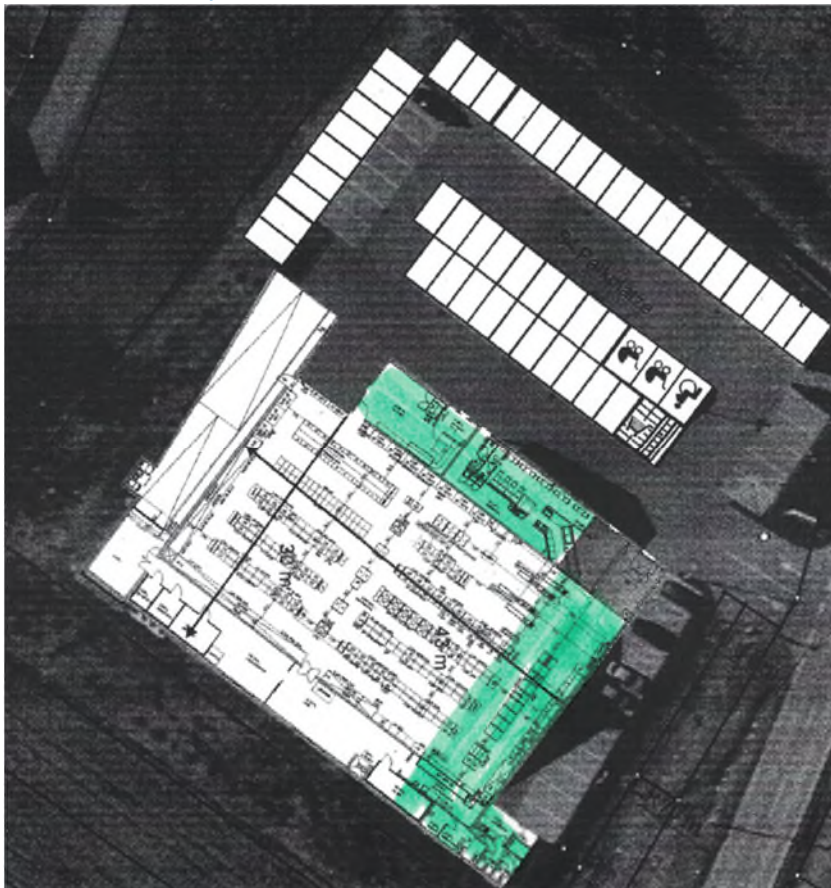
⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt **Neudena** soll am südöstlichen Ortsrand der bestehende Anbieter Netto, Siglinger Straße, von derzeit 755 m² auf dann ca. 1.050 m² VK (zzgl. 80 m² für eine Bäckerei) vergrößert werden. Der Anbau erfolgt auf dem eigenen Grundstück, wobei das Gebäude nach Nordosten und Westen erweitert wird. Dadurch fallen 4 von den vorhandenen 50 PKW-Parkplätzen weg. Die integrierte Bäckerei Hirth bleibt auch nach dem Umbau bestehen.

Die **Fa. Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte sowie Molkereiprodukte, Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Anders als etwa bei Aldi und Lidl spielen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) in den Netto-Filialen nur eine geringe Rolle. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel⁶ und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 802 m² Verkaufsfläche, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,6 – 3,7 Mio. € je Filiale.⁷

Karte 1: Projektskizze des Netto-Umbaus in Neudena



Quelle: Auftraggeber

⁶ Fa. Netto 2021, www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm.

⁷ Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022

II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn Franken 2020

1. Makrostandort Neudenu

Die **Stadt Neudenu** liegt im Nordwesten Baden-Württembergs im Landkreis Heilbronn und verfügt derzeit über rd. 5.445 Einwohner.⁸ Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist der Stadt die Funktion des Kleinzentrums zugewiesen. Neudenu liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum und gehört dem Mittelbereich Heilbronn sowie dem Nahbereich des Untereinzentrums Möckmühl an. Das Oberzentrum Heilbronn befindet sich ca. 17 km südlich.

In den vergangenen 10 Jahren konnte Neudenu einen **Bevölkerungszuwachs** verzeichnen. Im Zeitraum 2011 bis 2021 ist eine Zunahme um ca. 7,1 % zu konstatieren.⁹ Auch für die kommenden Jahre wird ein weiterer, leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert (EW 2035: 5.476).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2021	
	2011	2021	absolut	in %
Neudenu	5.083	5.445	362	+ 7,1
Gundelsheim	7.137	7.540	403	+ 5,6
Neuenstadt am Kocher	9.576	10.201	625	+ 6,5
Möckmühl	7.790	8.257	467	+ 6,0
LK Heilbronn	323.132	347.729	24.597	+ 7,6
Region Heilbronn-Franken	864.135	918.139	54.004	+ 6,2
Baden-Württemberg	10.493.076	11.123.393	630.317	+ 6,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 30.09.

Die **Siedlungsstruktur** von Neudenu ist geprägt durch die Jagst, die den Ort in eine Nord- und eine Südhälfte teilt. Nördlich der Jagst befindet sich die Innenstadt und ein oberhalb anschließendes Wohngebiet. Die historische Innenstadt ist sehr kompakt und eng bebaut. Im Südosten liegen der Netto-Discounter und ein mehrteiliges Sportgelände. Der Bahnhof befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt, ebenfalls ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern. Südlich der Bahntrasse, welche nahezu parallel zur Jagst verläuft, liegt das Gewerbegebiet Auweg.

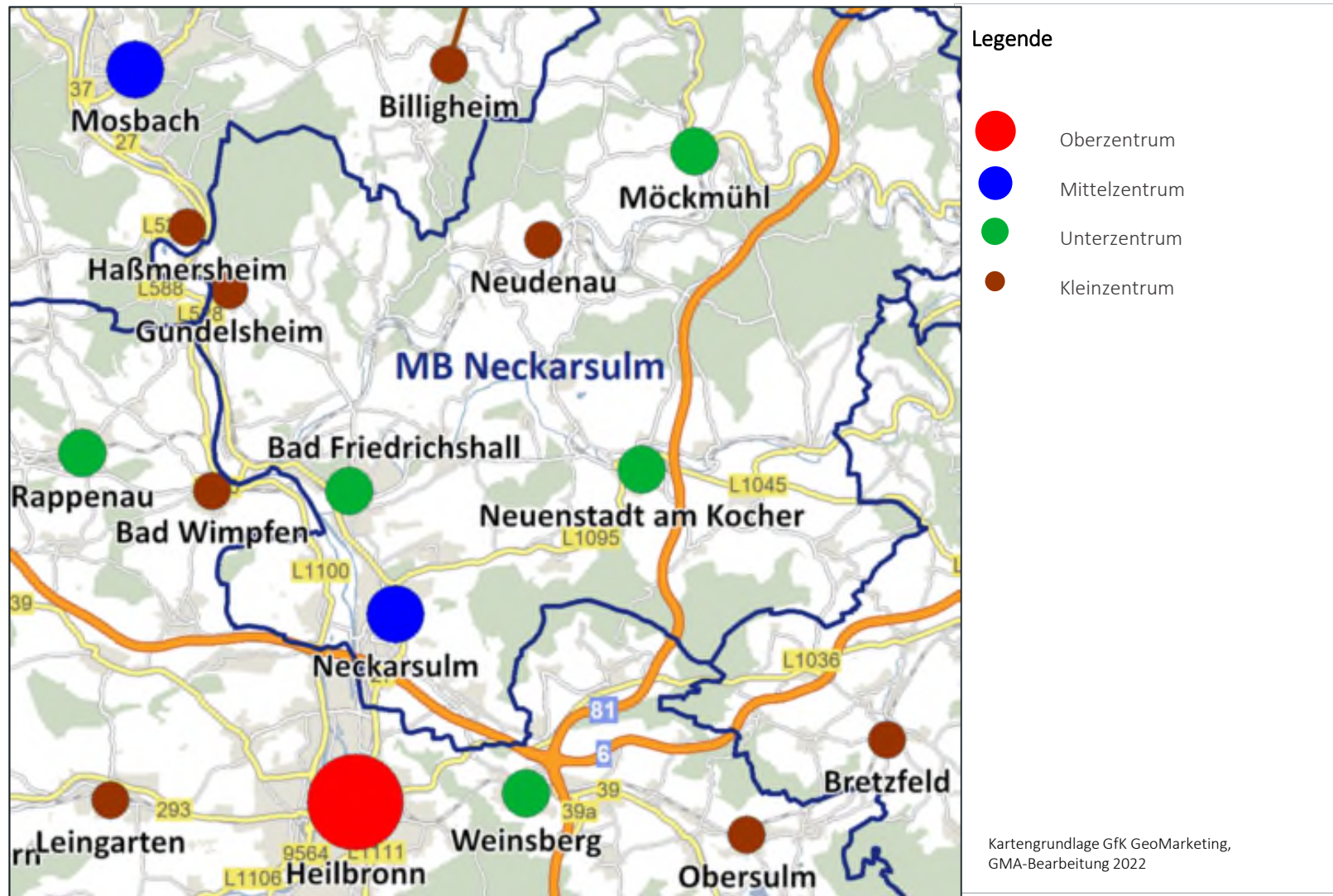
Die Stadt Neudenu ist landschaftlich geprägt von einer starken Topographie, die durch die Jagst bedingt ist. Dadurch müssen nördlich der Jagst größere Höhenunterschiede überwunden werden. Die Topographie verursacht eine serpentinartige Straßenführung um von der Jagst in die Innenstadt und das darüber liegende Wohngebiet zu gelangen. Durch die historisch bedingte enge Bauweise sind die Straßen eher schmal und für LKWs nur schwer überwindbar.

Die **regionale Verkehrsanbindung** ist durch die Nähe zur Autobahn A 81 (Stuttgart – Heilbronn), welche in 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, als gut einzustufen. Die nächstgelegene Bundesstraße (B 27: Mosbach – Heilbronn) verläuft ca. 8 km westlich der Stadt in Nord-Süd-Richtung).

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2021..

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Ab 2011 Zensus berücksichtigt.

Karte 2: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



An den **ÖPNV** ist die Stadt über den Bahnhof sehr gut an Heilbronn (23 min Fahrtzeit), Neckarsulm (17 min Fahrtzeit) und an Bad Friedrichshall (13 min Fahrtzeit) angebunden.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Neudenaу betrug 2021 ca. 660 Personen.¹⁰ Der Großteil hiervon (60 %) entfiel auf das produzierende Gewerbe, 10 % sind dem Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 29,5 % den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen. Die Stadt besitzt eine unterdurchschnittliche Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Rd. 394 Berufseinpendlern standen 2021 ca. 2.200 Berufsauspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von – 1.806 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Im Rahmen dieser Untersuchung ist vorrangig die Einzelhandelsstruktur in Neudenaу zu untersuchen. Im Hinblick auf das Standortgefüge können folgende wesentliche Einzelhandelslagen festgestellt werden:

- / Die Ortsmitte erstreckt zwischen der Straße „Neue Anlage“ und der Hauptstraße (vgl. Karte 3). In diesem Bereich befinden sich kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (Bäckerei, Metzgerei und ein Bekleidungsgeschäft) sowie Dienstleistungsnutzungen (Frisör, Sparkasse, Deutsche Post u. a.) und öffentliche Einrichtungen. Ein durchgängiger Geschäftsbesatz ist allerdings nicht vorhanden. Neben Wohnen, Dienstleitern und weiteren Nutzungen (Rathaus, Kirche) nimmt der Einzelhandel nur noch eine stark untergeordnete Rolle ein.
- / Am östlichen Ortsausgang befindet sich der zu untersuchende Netto Lebensmitteldiscounter, der den Versorgungsschwerpunkt in der Stadt darstellt. Lebensmittel kann man außerdem auch im Hofladen-Automat in der Nähe des Bahnhofs erwerben.



Bäcker (links) und Rathaus (rechts)



Euronics in der Innenstadt



Hofladen-Automat in Neudenaу

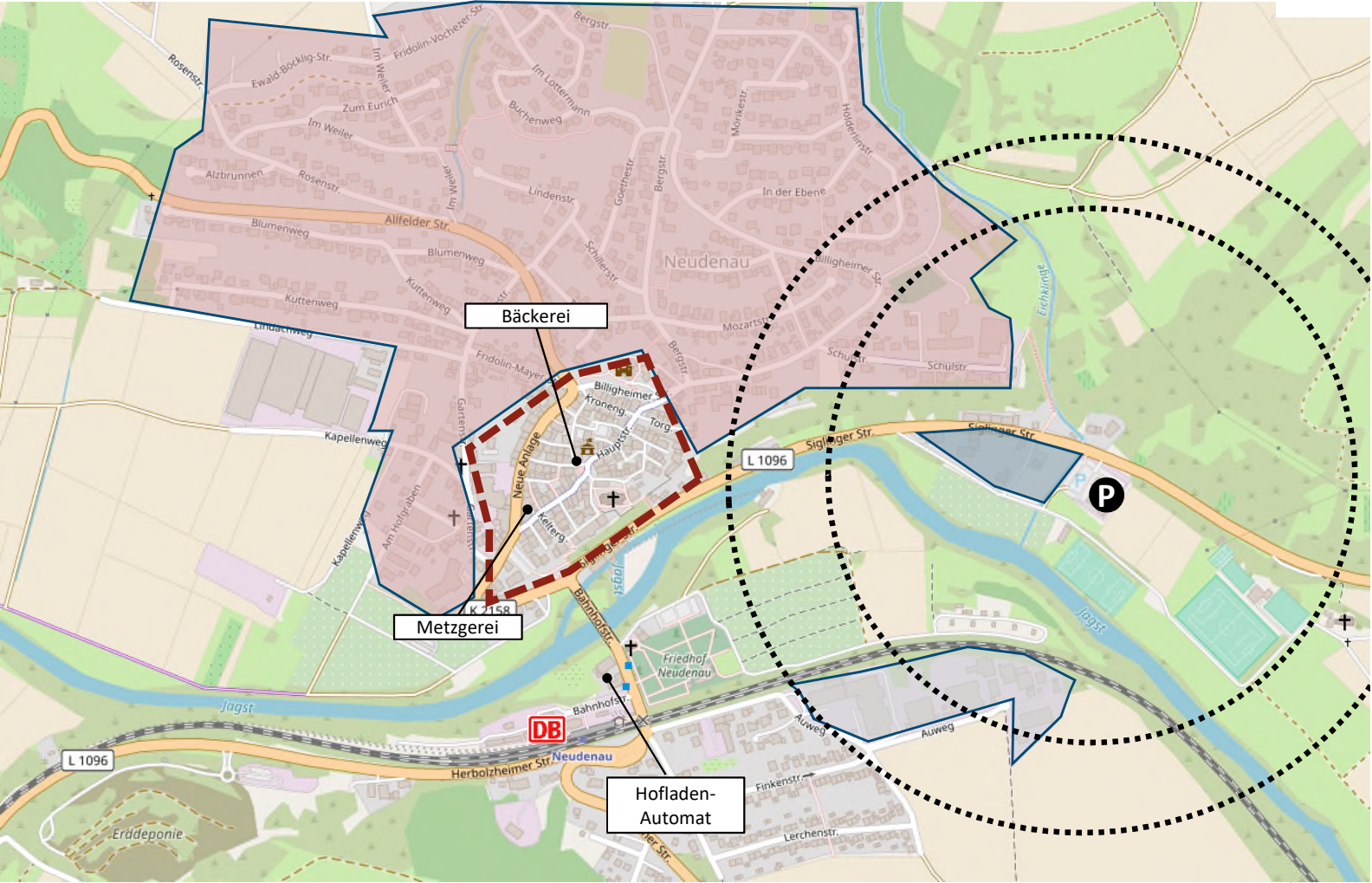


Hofladen-Automat im OT Siglingen

GMA-Aufnahmen 2022

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2021.

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- P** Projektstandort
- [Red dashed box]** Stadtmitte Neudenu
- [Pink]** überwiegend Wohnnutzungen
- [Light grey]** überwiegend gewerbliche Nutzungen
- [Blue-grey]** Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
- [DB]** Bahnhof
- [Dotted line]** 500 m bzw. 700 m-Radius

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Stadt Neudenau unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**¹¹ und dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹² wird die o. g. Regelung ebenfalls aufgegriffen. In Neudenau sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung demnach nur dann zulässig, wenn „der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“¹³

Mit Bezug auf die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot ist festzuhalten, dass die Stadt Neudenau zwar in der Randzone um den Verdichtungsraum liegt, sie ist allerdings mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren nicht zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang nur der Tatbestand der „**raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung.**“ Daher sind zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Stadt und im Umfeld näher zu analysieren.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

3.1 Versorgungsstrukturen in Neudenau

Das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird in Neudenau vorwiegend durch den zu untersuchenden Netto Lebensmitteldiscounter geprägt. Dieser befindet sich am südöstlichen Ortsausgang und ist bereits seit ca. 15 Jahren in Neudenau ansässig. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich. Bereits 2006 hat der einzige Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte geschlossen. Daraufhin wurde der Netto-Markt 2007 angesiedelt.

¹¹ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

¹² Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

¹³ Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

Aktuell sind somit in der Ortsmitte von Neudenu noch eine Bäckerei beim Rathaus und eine Metzgerei in der Hauptstraße vorhanden. Des Weiteren gibt es einen Hofladen-Automaten in der Bahnhofsstraße.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Neudenu auf ca. 850 m², auf der nach gutachterlicher Einschätzung im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 4 - 5 Mio. € erzielt wird.

3.2 Versorgungsstrukturen in Siglingen und Herbolzheim

Im Ortsteil **Siglingen**, welcher sich östlich von Neudenu in der nächsten Jagtschleife befindet, gibt es ebenfalls einen Hofladen-Automat des Europahofes Emert. Dieser stellt jedoch die einzige Lebensmittelverkaufsstelle des Ortsteils dar. Im Ortsteil **Herbolzheim** gibt es lediglich einen Bäcker und die Metzgerei Wagenblast. Weitere Anbieter aus dem Lebensmittelbereich sind hier nicht vorhanden.

3.3 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum

Außerhalb von Neudenu befinden sich zahlreiche Kommunen in unterschiedlicher Größe mit eigenständigen Nahversorgungsstrukturen. Kaufkraftabflüsse sind dabei v. a. in Richtung Möckmühl und Neuenstadt am Kocher festzustellen. Außerhalb der Stadt Neudenu ist daher auf folgende Wettbewerbsbetriebe hinzuweisen (vgl. Karte 3):

/// Neuenstadt:

- Edeka (Supermarkt), Bahnweg
- Aldi Süd (Lebensmitteldiscounter), Bahnweg
- Penny (Lebensmitteldiscounter), Öhringer Straße
- Lidl (Lebensmitteldiscounter), Neckarsulmer Straße

/// Gundelsheim:

- Edeka (Supermarkt), Obergriesheimer Straße
- Lidl (Lebensmitteldiscounter), Heilbronner Straße

/// Möckmühl:

- Edeka (Supermarkt), Daimlerstraße
- Aldi (Lebensmitteldiscounter), Daimlerstraße
- Lidl (Lebensmitteldiscounter), Daimlerstraße
- Penny (Lebensmitteldiscounter), Züttlinger Straße

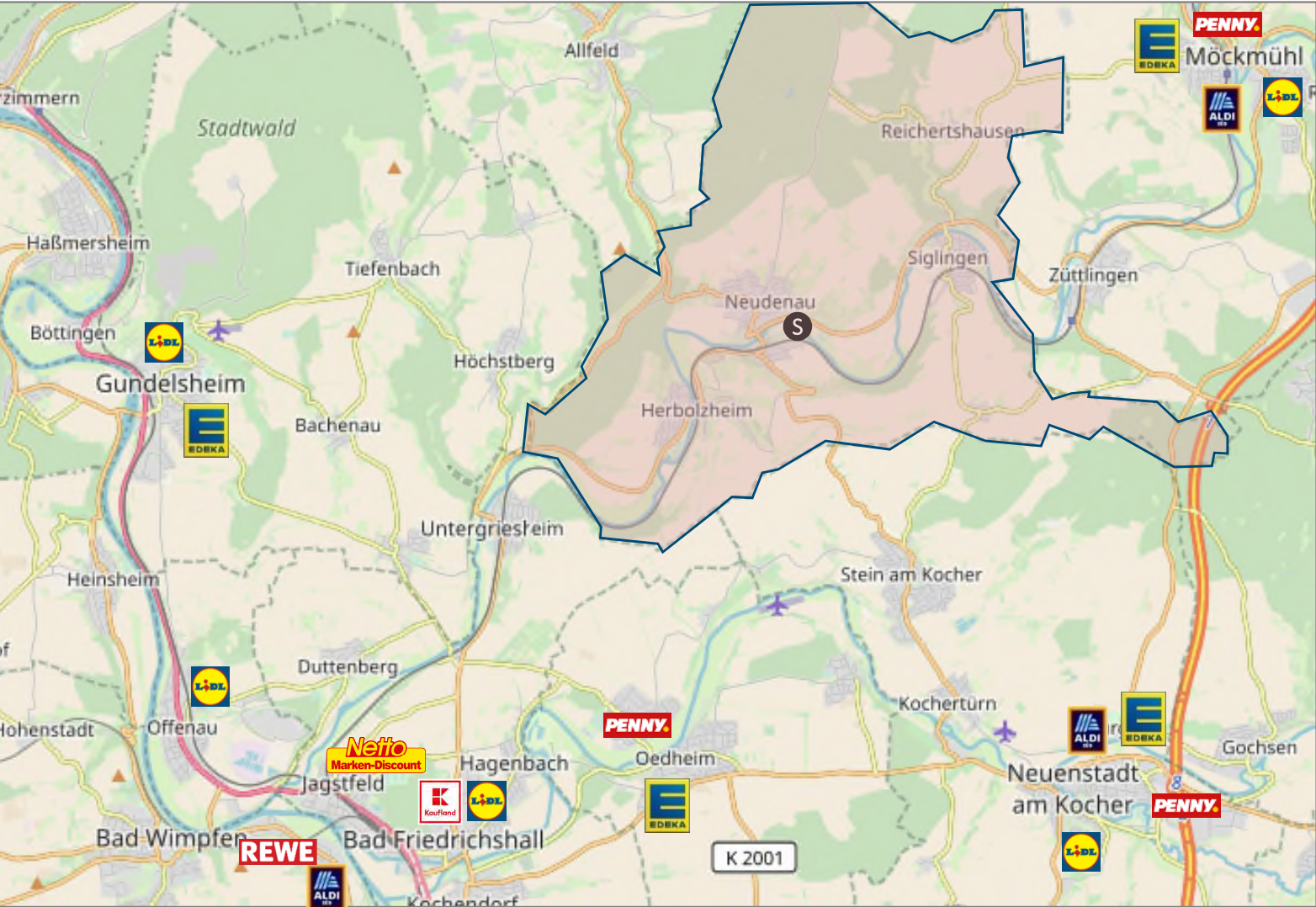
/// Oedheim

- Penny (Lebensmitteldiscounter), Tannenstraße
- Edeka (Supermarkt), Kochendorfer Straße

/// Bad Friedrichshall

- Kaufland (SB-Warenhaus), Industriestraße
- Lidl (Lebensmitteldiscounter), Industriestraße
- Netto (Lebensmitteldiscounter), Heuchlinger Straße
- Aldi (Lebensmitteldiscounter), Bergrat-Bilfinger-Straße

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- Einzugsgebiet
- S Standort

Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende,
GMA-Bearbeitung 2022

4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Neudenaу

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Neudenaу derzeit ein unterdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für Neudenaу (ca. 5.445 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von weniger als 150 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² VK / 1.000 EW¹⁴.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in einer niedrigen **Zentralität** von Neudenaу wieder. Dieser Wert ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Neudenaу mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für die Stadt derzeit eine Zentralität von weniger als 35 %¹⁵. Rd. zwei Drittel der Kaufkraft fließen demnach an andere Standorte im Umfeld von Neudenaу ab.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass in Neudenaу noch ein deutliches Entwicklungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht. Mit der Verkaufsflächenanpassung des Netto-Marktes kann ein Teil des Angebotsdefizits im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufgefangen werden.

Darüber hinaus konnte Neudenaу in den letzten zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs von rd. 7 % verzeichnen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich nicht verändert.

5. Bewertung der Wettbewerbssituation

Für die Stadt Neudenaу ist festzustellen, dass der zu untersuchende Netto Lebensmitteldiscounter der einzige Lebensmittelmarkt ist. Im Hinblick auf die überörtliche Wettbewerbssituation ist festzuhalten, dass die nächsten Lebensmitteleinzelhandel in Gundelsheim und Möckmühl mindestens 10 km entfernt sind. **Ein Erhalt des Netto-Marktes ist für Neudenaу daher zwingend erforderlich.**

6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Neudenaу ist grundsätzlich festzustellen, dass eine qualifizierte Grundversorgung ausschließlich am Netto-Markt hängt. Dieser kleinflächige Markt ist trotz der nicht optimalen Standortlage der einzige Nahversorger in Neudenaу. Jedoch zeigen die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die Kaufkraftabflüsse, dass die Stadt Neudenaу mit dem vorhandenen Besitz ihrer Versorgungsaufgabe für 5.445 Einwohner nur teilweise gerecht wird. So kann der kleinflächige Netto-Markt keine umfassende Grundversorgung anbieten. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine adäquate Grundversorgung in Neudenaу langfristig

¹⁴ Quelle: EHI handel aktuell 2021, S. 80 (ohne Spezialanbieter, Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bio-Läden usw. inkl. Nonfoodanteile).

¹⁵ Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Kommune als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei einer Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu.

sicherzustellen. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Neudenauer Bevölkerung langfristig gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind in Neudenau besondere „raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das **Konzentrationsgebot** wird somit erfüllt.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Siglinger Straße 54“

Der **Standort** des Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich am südöstlichen Ortsausgang der Stadt Neudena. Das Areal wird im Norden von der Siglinger Straße, im Osten von einer Ackerfläche, im Süden von einer Rasenfläche des Sportgeländes und im Westen von einem weitläufigen Grundstück mit einem Haus und großem Garten begrenzt (vgl. Karte 4). Von allen Himmelsrichtungen ist der Netto-Markt sehr gut einsehbar. Die Parkplätze sind dem Lebensmitteldiscounter in nördlicher und westlicher Richtung vorgelagert.

Das **weitere Standortumfeld** wird durch einzelne Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte, landwirtschaftliche Flächen sowie durch das Sportgelände geprägt. In nördlicher Richtung schließen sich weitere Grün- und Waldflächen an. Im Osten befinden sich ein weiterer Rasensportplatz und Ackerflächen. Südlich des Gebiets fließt die Jagst. Im näheren Umfeld befinden sich noch Kfz-Werkstätten und eine Tankstelle.

Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes ist durch die Lage an der Siglinger Straße, welche als Hauptdurchgangsstraße fungiert, als gut einzustufen. Gleichzeitig verbindet die Siglinger Straße als Landstraße 1096 die Ortsteile Siglingen und Herbolzheim mit Neudena. Die Zufahrt zum Netto-Markt erfolgt direkt von der Siglinger Straße. Um vom südlichen Wohngebiet zum Netto zu gelangen muss die Brücke auf der Bahnhofsstraße passiert werden. Eine weitere Brücke über die Jagst ist nicht vorhanden.

Für **Fußgänger** ist der Netto-Lebensmitteldiscounter aus der westlich gelegenen Innenstadt und den Wohngebieten schlecht zu erreichen. Die Laufzeit übersteigt 10 Minuten. Mit dem **Fahrrad** könnten diese Strecken schneller bewältigt werden (5 Minuten), jedoch steht kein separater Radweg zur Verfügung, der direkt zu Netto führt. Von der Innenstadt kommend wird man auf den Jagst-Kochertal-Radweg geleitet, welcher südlich des Nettos verläuft und keine Verbindung zum Standort hat. Das Erreichen des Nettos ist demnach nur über die Siglinger Straße möglich, wobei Radfahrer auf der Straße fahren müssen. Über die Schulstraße kann eine bessere Erreichbarkeit des nördlichen Wohngebietes erreicht werden. Grundsätzlich ist jedoch zu erwähnen, dass durch die Topografie / starke Höhenunterschiede überwunden werden müssen, um in den nördlichen Teil der Stadt zu gelangen.



Netto Außenansicht Eingang



Netto Außenansicht von Norden



Umgebung Norden (Kita)



Umgebung Osten



Umgebung Südwesten

GMA-Aufnahmen 2022

Der Netto-Markt verfügt außerdem über eine mangelhafte Anbindung an das Netz des ÖPNV. Der Bahnhof befindet sich in 1,1 km Entfernung.

Aufgrund seiner Distanz zu den Wohngebieten ist der private PKW die schnellste Variante um den Discounter zu erreichen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich mit dem geplanten Neubaugebiet „Beim Ziegelhaus“ zwar die Kaufkraft erhöhen wird, jedoch liegt das Gebiet nicht in fußläufiger Erreichbarkeit zum Netto. Auch vom Neubaugebiet „Weiler II“ kann der Discounter kaum zu Fuß erreicht werden.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

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

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

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** sind somit folgende Standortfaktoren hervorzuheben:

- /// gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, jedoch nicht für Fußgänger, Fahrradfahrer, ÖPNV-Nutzer
- /// schlechte fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile des Stadtgebietes.
- /// Standort dient dennoch aufgrund fehlender Alternative und schwieriger Topografie seit vielen Jahren der Grundversorgung in der Stadt Neudenau.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort am südöstlichen Ortsausgang von Neudenau trotz Standortdefiziten etabliert hat. Der Netto-Markt erfüllt eine wichtige Grundversorgungsfunktion die Stadt Neudenau. Für den Individualverkehr ist der Standort sehr gut zu erreichen, v. a. auch vom Ortsteil Siglingen aus.

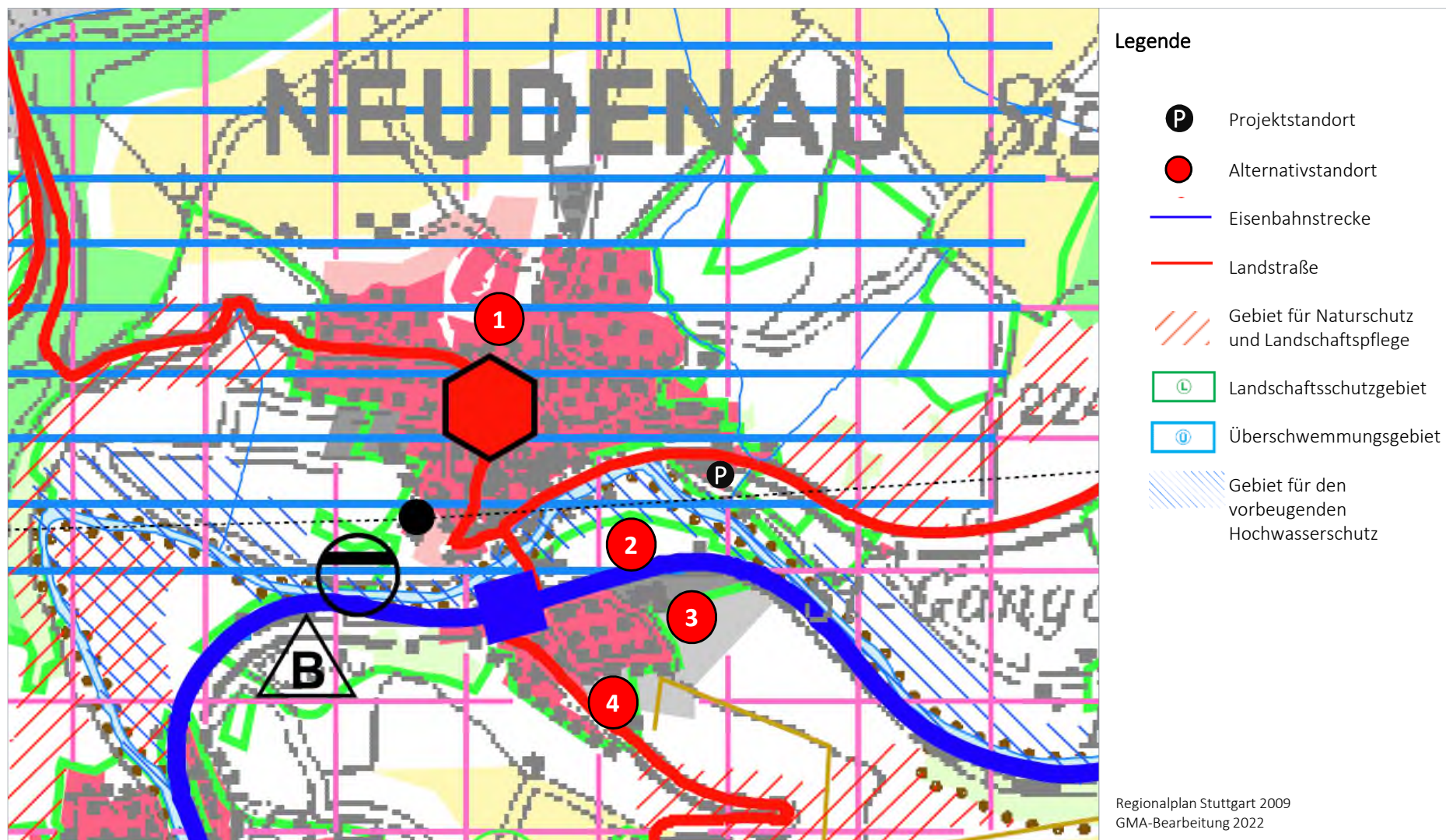
Trotzdem kann das Integrationsgebot des Ziels 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg **nicht erfüllt** werden. Die Verkehrsanbindung für Fußgänger, Radfahrer und die ÖPNV-Anbindung ist mangelhaft. Eine direkte Anbindung an Wohngebiete besteht nicht. Falls gewichtige Gründe vorliegen, kann das Integrationsgebot im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden.

4. Standortalternativenprüfung

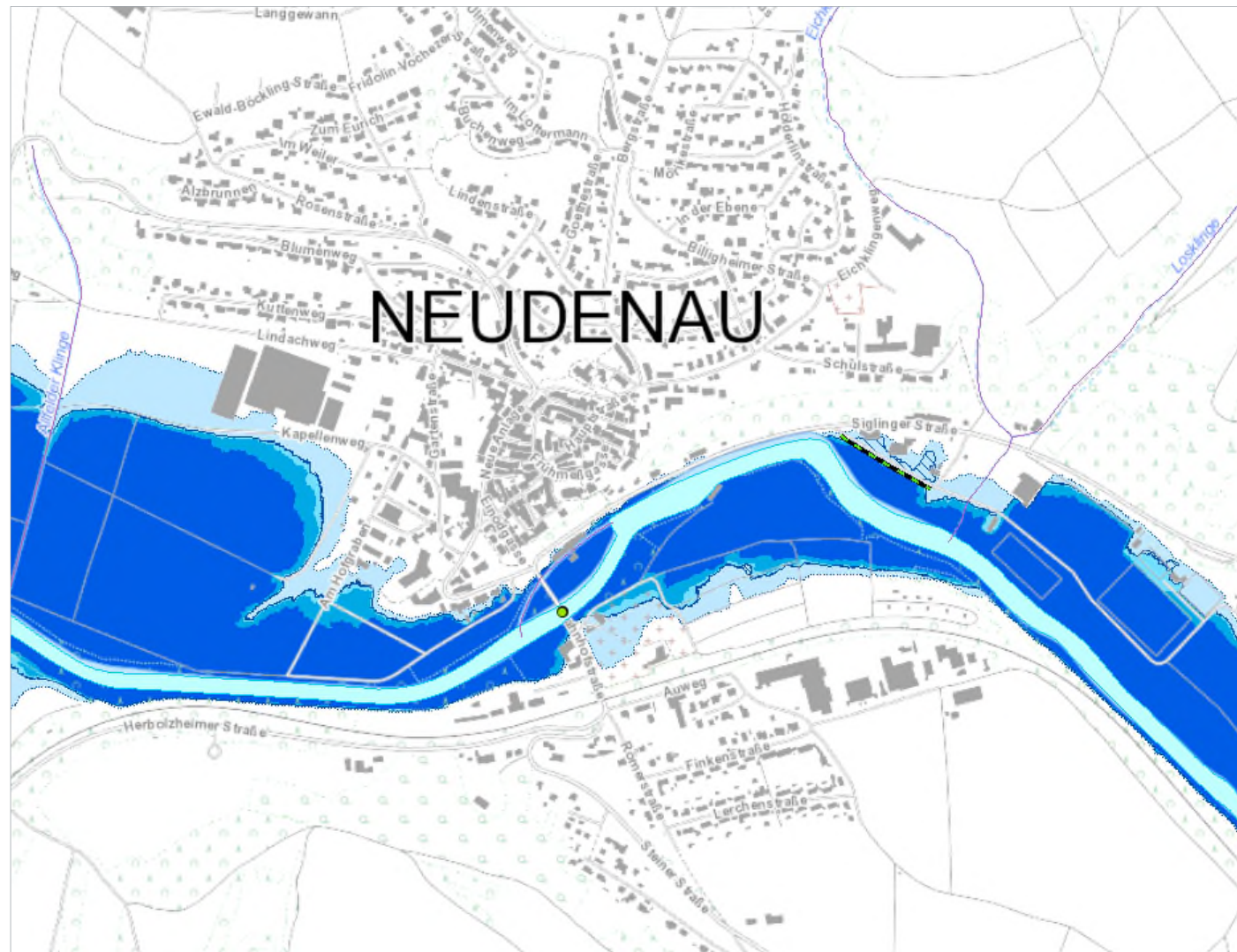
Da sich der Projektstandort an einem städtebaulich nicht integrierten Standort befindet, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche alternative Standorte in städtebaulich integrierten Lagen zu finden, die für eine Verlagerung des Netto-Marktes in Frage kommen. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Flächen untersucht.

Die bestmögliche Nahversorgungsfunktion ergibt sich grundsätzlich durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich zusammenhängender Wohnsiedlungsbereiche. Neudenau verfügt neben dem Hauptort noch über die Ortsteile Herbolzheim und Siglingen. Rd. 50 % der Neudenauer Bevölkerung lebt im Hauptort Neudenau, ca. 20 % in Siglingen und 30 % in Herbolzheim. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einem der Ortsteile würde zu einer immensen Erhöhung der Verkehrsströme dort führen. Ein Neubau des Netto-Marktes ist somit prinzipiell nur im Hauptort Neudenau sinnvoll. Aufgrund der Topographie befinden sich in Neudenau viele Flächen mit mittlerer bis starker Hangneigung. Grundsätzlich kann auf einem solchen Grundstück kein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Daher ist die Suche nach Standortalternativen durch die topographischen Verhältnisse stark eingeschränkt. Die Jagst bedingt ebenfalls Einschränkungen durch Überflutungsflächen. Diese müssen ebenfalls von Bebauung freigehalten werden und stehen somit nicht als Flächen für einen Alternativstandort zur Verfügung.

Karte 5 Festlegungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2006 für Neudenau



Karte 6: Festlegungen der Hochwassergefahrenkarte für Neudenaу



Zeichenthema

mögliche Änderung / Fortschreibung

- Brücke bei HQ100
- nicht eingestaut
- eingestaut
- Hochwasserrückhaltebecken
- Schutzeinrichtung
 - Hochwasserschutzeinrichtung (Dämme, Deiche, usw.)
 - Mobile HM-Schutzeinrichtung

Gewässer

- Verdrölung
- nicht berechneter Gewässerabsch.
- Gewässer in Bearbeitung
- sonstige Gewässer des A/WGN
- HWGK Gewässerflächen
- sonstige Gewässerflächen

Überflutungsfläche HQ10

Überflutungsfläche HQ50

Überflutungsfläche HQ100

Überflutungsfläche HQ-Extrem

Geschützter Bereich bei HQ100

Anschlaglinie Überflutungsfächen

- HQ100
- HQ-Extrem

Grundlage:
 - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

Zusätzlich müssen potenzielle Grundstücke im Hauptort Neudenaу verschiedene Standortrahmenbedingungen erfüllen, damit sie für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geeignet sind. Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- /// Mindestgröße von ca. 5.000 m² für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes
- /// ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- /// städtebauliche Integration
- /// möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen)
- /// Eignung als Nahversorgungsstandort.

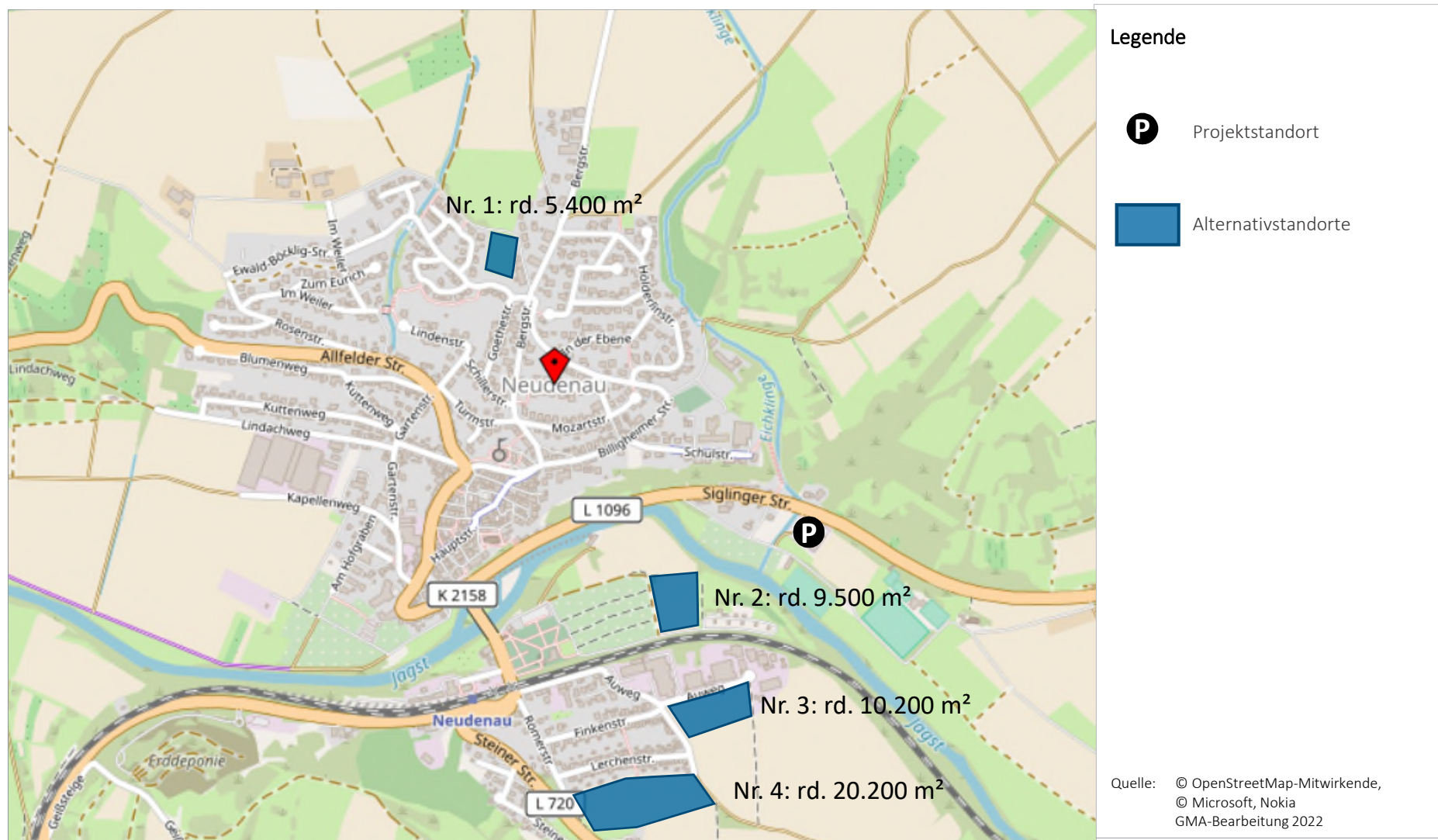
Nach diesen Kriterien wurden folgende Standorte analysiert:

Tabelle 3: Standortalternativen in Neudenaу

Nr.	Größe	Lage	Distanz zum Ortszentrum	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erschließung	Fazit
0 ¹	5.000 m ²	Lage am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes	ca. 950 m	ebenes Grundstück	Netto-Lebensmittelmarkt	gute Erreichbarkeit über Vordere Straße und Stahlbrunnstraße	Netto-Bestandsstandort kann aufgrund der Dimensionierung des Grundstücks am Standort erweitert werden.
1	5.400 m ²	Lage am nördlichen Wohngebiet	ca. 500 m	Grundstück mit Hangneigung, Dimensionierung ausreichend	Ackerfläche	Lage zwischen Im Lottermann und Bergstraße, Erreichbarkeit nur über Wohngebietsstraßen	Grundstück mit Hangneigung; Erschließung und Verkehrsbelastung äußerst problematisch
2	9.500 m ²	Lage im südlichen Teil der Stadt, direkt angrenzend an Bahntrasse, zwischen Friedhof und einer Kleingartenanlage	ca. 430 m	ebenes Grundstück; großzügige Dimensionierung; liegt im Überschwemmungsgebiet der Jagst und darf somit nicht bebaut werden	Ackerfläche	schlechte Erreichbarkeit über Bahnhofstraße, Straßen mit schlechter Asphaltierung und geringem Querschnitt	kein Anschluss an Wohngebiete vorhanden; insgesamt nicht besser städtebaulich integriert, daher nichts als Alternativstandort geeignet; kaum erschließbar für Lieferverkehr
3	10.000 m ²	Lage im südlichen Stadtteil, gegenüber von Gewerbegebiet, östlich von Wohngebiet	ca. 600 m	Ebenes, großzügiges Grundstück;	Ackerfläche	Erreichbarkeit über Auweg; breite, sanierte Straßen, Erreichbarkeit vom OT Sigilingen schlechter als beim Projektstandort	Anschluss an Wohngebiet; bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes aber schlechtere Erreichbarkeit als der Planstandort
4	20.200 m ²	Lage am südlichen Ortsende, an der Landstraße Richtung Stein am Kocher	ca. 600 m	großzügiger Grundstückszuschnitt;	Ackerfläche	Erreichbarkeit über L 720 und Römerstraße	Städtebauliche Ortsrandlage; zwar mit direkt angrenzendem Wohngebiet, aber bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes schlechtere Erreichbarkeit als der Planstandort

GMA-Aufstellung 2022, ¹ Bestandsstandort Netto

Karte 7: Standortalternativen in Neudenu



Die Analyse der Potentialflächen zeigt, dass unter Berücksichtigung der planerischen Festlegungen sowie der Lage im Siedlungsgefüge keine der vier alternativen Flächen bessere Grundstücks Voraussetzungen aufweist.

Das Grundstück des bestehenden Netto-Marktes verfügt über eine Fläche von knapp 5.000 m² und weist damit für die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarktes samt Nebenflächen und Parkierungsanlagen eine ausreichende Dimensionierung auf (vgl. Alternativfläche Nr. 0 in Tabelle 3). Durch den Wegfall von nur wenigen Parkplätzen kann eine Erweiterung des Marktes am selben Standort realisiert werden, d.h. ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und ohne zusätzliche Versiegelung.

Die Alternativfläche 1 liegt zwischen der Straße Im Lottermann und der Bergstraße im nördlichen Teil der Stadt. In Ost-, Süd- und Westrichtung schließt der Standort an Wohnbebauung an. Somit wäre der Standort für einen Teil der im nördlichen Wohngebiet lebenden Bevölkerung zu Fuß erreichbar. Trotzdem befindet sich der Standort in Ortsrandlage und ist nicht vollumfänglich städtebaulich integriert. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Hangneigung eine Realisierung des Standorts nicht bzw. nur unter sehr großem Aufwand möglich ist. In der Gesamtheit betrachtet ist dies, bereits aufgrund der ungeeigneten Verkehrsanbindung durch ein Wohngebiet, kein geeigneter Alternativstandort für die Errichtung eines Netto-Marktes.

Von einem Neubau an der Alternativfläche Nr. 2 ist ebenso abzuraten. Der Standort befindet sich südlich der Jagst zwischen dem Friedhof und einer Kleingartenanlage. Das Grundstück ist von der Bahnhofstraße über schlecht ausgebaute und schmale Straßen erreichbar. Südlich grenzt das Grundstück an die Bahntrasse an, welche nur westlich beim Bahnhof überwunden werden kann. Am nördlichen Ende des Grundstücks befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Jagst. Die Überflutungsfläche der Jagst muss von Bebauung freigehalten werden. Außerdem ist der Standort zwar geographisch zentral gelegen, aber dennoch nicht in der Nähe von Wohngebieten. Dadurch ist der Alternativstandort nicht als Nahversorgungsstandort geeignet.

Die dritte Alternativfläche befindet sich am Auweg und ebenfalls im südlichen Teil der Stadt Neudena. Die Fläche wird momentan als Ackerfläche genutzt und liegt südlich des Gewerbegebiets. Westlich schließt sich an das Grundstück ein Wohngebiet an. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich Ackerflächen. Der Alternativstandort befindet sich in Ortsrandlage und ist verkehrlich nur unzureichend erschließbar.

Alternativfläche 4 ist sehr großzügig bemessen, grenzt westlich an die Römerstraße und wird westlich von einem Feldweg begrenzt. Vor allem die Erreichbarkeit von Ortsteil Siglingen würde durch die Verlagerung des Standorts verschlechtert. Grundsätzlich kann die Fläche als Nahversorgungsstandort für das südliche Wohngebiet dienen. Trotzdem ist auch dieser Standort aus gesamtstädtischer Sicht schlechter erreichbar als der jetzige Standort von Netto. Damit würde eine Verlagerung von Netto an Alternativfläche 4 keine Verbesserung der Nahversorgung erzielen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass eine Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters an die vier untersuchten Standortalternativen keine Verbesserung der Nahversorgung für die Stadt Neudena darstellt. Die Topographie und die geringe Flächenverfügbarkeit ermöglichen grundsätzlich nur einen Neubau an Ortsrandlagen. Daher ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit unbebauten Flächen die Erweiterung am Bestandsstandort zu empfehlen. Um dies zu ermöglichen ist ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG notwendig.

IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Neudenaу kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet kann sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren lassen, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. In diesem Fall wird eine Zonierung des Einzugsgebiets jedoch nicht vorgenommen, da laut der gutachterlichen Einschätzung nur das Stadtgebiet das Einzugsgebiet darstellt.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Neudenaу und der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Netto-Markt am Standort „Siglinger Straße“ das Einzugsgebiet auf die Stadt Neudenaу begrenzen. Alle anderen umliegenden Gemeinden sind haben ihre eigene Nahversorgung oder nutzen die anderer Gemeinden. Somit bilden die 5.445 EW Neudenaуs die Berechnungsgrundlage für die folgenden Analysen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen die Stadt Neudenaу mit ca. 5.445 Einwohnern.

Die Umlandgemeinden besitzen eigene Versorgungsstrukturen mit eigenen Discountangeboten (Lidl und Aldi in Möckmühl, Lidl in Gundelsheim, Netto und Lidl in Bad Friedrichshall, Aldi

und Lidl in Neuenstadt am Kocher und Penny in Oedheim). Lediglich aufgrund der Pendlerverflechtungen in der Region sind in sehr begrenztem Umfang Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zu berücksichtigen. Diese Kundenanteile fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streukundeneffekte in die Betrachtung mit ein. Hierbei wird insbesondere der Neuenstädter Stadtteil Stein am Kocher berücksichtigt. Dieser befindet sich zwar in räumlicher Nähe, die Fahrtzeit zum Aldi in Neuenstadt ist jedoch kürzer als die nach Neudenaу.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.370.¹⁶

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Neudenaу, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Neudenaу bei 103,9 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 13,8 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² VK (zzgl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Neudenu	13,8	25	3,45	0,55	4,0	95
Streuumsätze			0,2	<0,1	0,2	5
Insgesamt			3,65	0,55	4,2	100

*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lebensmitteldiscountern ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.050 m² VK** (zzgl. Bäckerei) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 3,65 Mio. € und ca. 0,55 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Umsatzleistung von ca. 4.000 € / m² VK ist von einer für den Betreiber Netto typischen Flächenproduktivität (unter Beachtung der standortspezifischen Eigenschaften) auszugehen²⁰ Dabei ist im Zusammenhang mit der Lage des Marktes das vergleichsweise ländlich strukturierte Gebiet zu berücksichtigen.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 95 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes aus der Stadt Neudenu stammt. Etwa 5 % der Umsätze werden über Streuumsätze erzielt.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

²⁰ Gem. Hahn Retail Report 2021 / 2022 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Netto bei 4.570 € / m² VK

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

Für die Stadt Neudenau als nicht-zentraler Ort ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Stadtgebiet beschränkt.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich auf die Stadt Neudenau mit den Stadtteilen Siglingen und Herbolzheim.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose ist festzustellen, dass ca. 95 % des Vorhabenumsatzes aus Neudenau stammen. Lediglich ein Anteil von ca. 5 % wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielt.

Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

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

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

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

1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Heilbronner Straße in Neudenaу werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscounter wird nach gutachterlicher Einschätzung auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.050 m² (zzgl. Bäckerei) eine Umsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,65 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,55 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von 755 m² (zzgl. Bäckerei) ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da es sich an den generellen Standortbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Netto-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,9 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

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

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich	2,9
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Neudenau	<<< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in umliegenden Kommunen	0,7 – 0,8
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,65
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,55
	▪ Umsatz insgesamt	4,2

GMA-Zusammenstellung 2022

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- ///** In der **Stadt Neudenau** sind durch die geplante Erweiterung Umsatzumlenkungen in deutlich untergeordneter Form gegenüber den Anbieter aus dem Lebensmittelbereich (Bäckerei, Hofladen) zu erwarten. Diese Anbieter verkaufen jeweils nur einen Ausschnitt des im Netto-Markt angebotenen Sortiments.
- ///** **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind die höchsten Umverteilungseffekte in Möckmühl zu erwarten. Als Hauptwettbewerber zum Netto Lebensmitteldiscounter sind die ca. 10 km östlich des Projektstandortes in Möckmühl gelegenen Märkte Aldi, Lidl, Penny und Edeka zu nennen. Gegenüber Möckmühl errechnet sich eine Umverteilungsquote von 1 – 2 %. Im weiteren Untersuchungsraum sind in deutlich abgeschwächter Form auch die Stadt Neuenstadt am Kocher mit 1 %, Bad Friedrichshall und Oedheim mit unter 1 % Umverteilungsquoten marginal betroffen.
- ///** Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein Gesamtumsatz von rd. 0,55 Mio. € ermittelt. Gegenüber dem Bestandsmarkt sind damit kaum Umsatzzuwächse festzustellen. Die Umsätze im Nonfoodbereich verteilen sich zudem auf zahlreiche Branchen. Die durch die sehr geringen Umsatzzuwächse im Nonfoodbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden, v. a. da sich die zusätzlichen Umsatzumverteilungen anteilig auf die Nachbargemeinden verteilen. Das Vorhaben dient einer Verbesserung der Nahversorgung für die Stadt Neudenau. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Verbesserung der defizitären Verkaufsflächenausstattung bzw. zur Modernisierung des einzigen Lebensmittelmarktes in Neudenau und trägt somit dazu bei einen höheren Anteil der lokalen Kaufkraft in Neudenau selbst zu binden.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// In Neudenau stabilisiert sich die Nahversorgungsstruktur durch die Maßnahme. Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen. Da sich auch im Hinblick auf die bereits heute im Netto-Markt integrierte Bäckerei nichts ändert, sind auch keine Rückwirkungen auf die Stadtmitte und die dortigen Betriebe (Bäcker, Metzger) zu erwarten.
- /// In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Neudenau aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte sind als normale wettbewerbliche Wirkungen einzustufen, ohne dass dadurch Strukturen in den Nachbargemeinden gefährdet werden.
- /// Insgesamt städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Neudenau ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann. **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden damit eingehalten.**

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	///	Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit	
	///	Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 755 m ² (zzgl. Bäckerei), geplant ist eine Erweiterung auf ca. 1.050 m ² VK mit zzgl. 80 m ² für einen Bäcker	
	///	Standortumfeld wird geprägt durch vereinzelte Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen sowie in begrenztem Umfang Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen	
Rechtsrahmen und Untersuchung	///	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO	
Standortrahmenbedingungen Neudenau	///	Makrostandort: Neudenau ist kein Zentraler Ort	
	///	ca. 5.445 Einwohner	
	///	Einzelhandelsstrukturen: sehr wenige Betriebe aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in der Ortsmitte (Bäckerei, Bekleidungs-geschäft, Apotheke)	
	///	Netto Lebensmitteldiscounter am südöstlichen Ortsausgang	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	///	Das Einzugsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf Neudenau	
	///	Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.445 Personen	
	///	Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 13,8 Mio. €	
Umsatzerwartung	///	Gesamtumsatzleistung Lebensmitteldiscounter bei ca. 1.050 m ² VK (zzgl. Bäckerei): ca. 4,2 Mio. €, davon ca. 3,65 Mio. € Food und ca. 0,55 Mio. € Nonfood	
Umsatzumverteilungseffekte in %		Neudenau	<< 0,1 %
		Möckmühl	1 – 2 %
		Neuenstadt am Kocher	1 %
		Bad Friedrichshall	< 1 %
		Oedheim	< 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<p>Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Neudenaу. In Bezug auf die Versorgungssituation in Neudenaу ist grundsätzlich festzustellen, dass eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich im Moment nicht gesichert ist. Zwar ist mit einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter eine gewisse Versorgung vorhanden. Jedoch zeigen die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die Kaufkraftabflüsse, dass die Stadt Neudenaу mit dem vorhandenen Besitz ihrer Versorgungsaufgabe für 5.445 Einwohner nur teilweise gerecht wird. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine langfristige Grundversorgung in Neudenaу sicherzustellen. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Neudenaуer Bevölkerung langfristig gesichert werden.</p>
Integrationsgebot	<p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort am südlichen Ortsausgang von Neudenaу befindet und damit nicht städtebaulich integriert ist. Nur für eine sehr geringe Anzahl an Einwohnern ist der Discounter fußläufig erreichbar. Die ausgeprägte Topographie des Ortes erschwert die Fußläufigkeit durch den Höhenunterschied zwischen Netto und Wohngebiet. Dennoch hat sich der Netto-Lebensmitteldiscounter sehr gut etabliert. Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt. Die Standortalternativenprüfung ergab keine geeignete Potentialfläche, die mit einer Verbesserung der Nahversorgung der Stadt Neudenaу einhergeht. Da das Integrationsgebot nicht eingehalten werden kann und keine Standortalternative zur Verfügung steht, ist ein Zielabweichungsverfahren notwendig.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich über die Stadt Neudenaу. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 95 % des Umsatzes aus Neudenaу stammen. Lediglich 5 % des Umsatzes fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet an den Standort.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. In Neudenaу verbessert sich die Versorgung durch die Modernisierung von Netto. Auswirkungen auf die Stadtmitte sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Neudenaу aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die marginalen Umsatzumverteilungseffekte sind als rein wettbewerbliche Wirkungen einzustufen und können vernachlässigt werden. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Neudenaу ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Projektskizze des Netto-Umbaus in Neudenau	9
Karte 2:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 3:	Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen	13
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	16
Karte 5:	Festlegungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2006 für Neudenau	22
Karte 6:	Festlegungen der Hochwassergefahrenkarte für Neudenau	23
Karte 7:	Standortalternativen in Neudenau	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 3:	Standortalternativen in Neudenau	24
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	29
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	7
--------------	--	---