



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Franziska Hamscher,
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Ludwigsburg, den 15.03.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
1. Makrostandort Mainhardt	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Versorgungsstrukturen in Mainhardt	12
3.2 Versorgungsstrukturen im Umland	14
4. Bewertung der Versorgungsstrukturen	15
5. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Nördlich der Heilbronner Straße“	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
3. Bewertung des Integrationsgebots	19
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelevollsortimenter	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	24
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25
V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	26
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	26
1.1 Methodik	26
1.2 Umsatzumverteilungen	26
1.3 Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	28
1.4 Bewertung des Beeinträchtigerungsverbots	29
VI. Agglomerationsregel	30
VII. Zusammenfassung	31

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Bereits im Jahr 2017 erteilte die Gemeinde Mainhardt der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH den Auftrag zur Prüfung der Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. Eine Umsetzung scheiterte damals an der mangelnden Flächenverfügbarkeit. Nun steht ein Grundstück neben der Aral-Tankstelle zur Verfügung, auf dem ein Rewe-Markt mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche (VK) zzgl. Bäckerei entstehen soll.

Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zzgl. 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 Mainhardt
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Mainhardt 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
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort im März 2022 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

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).

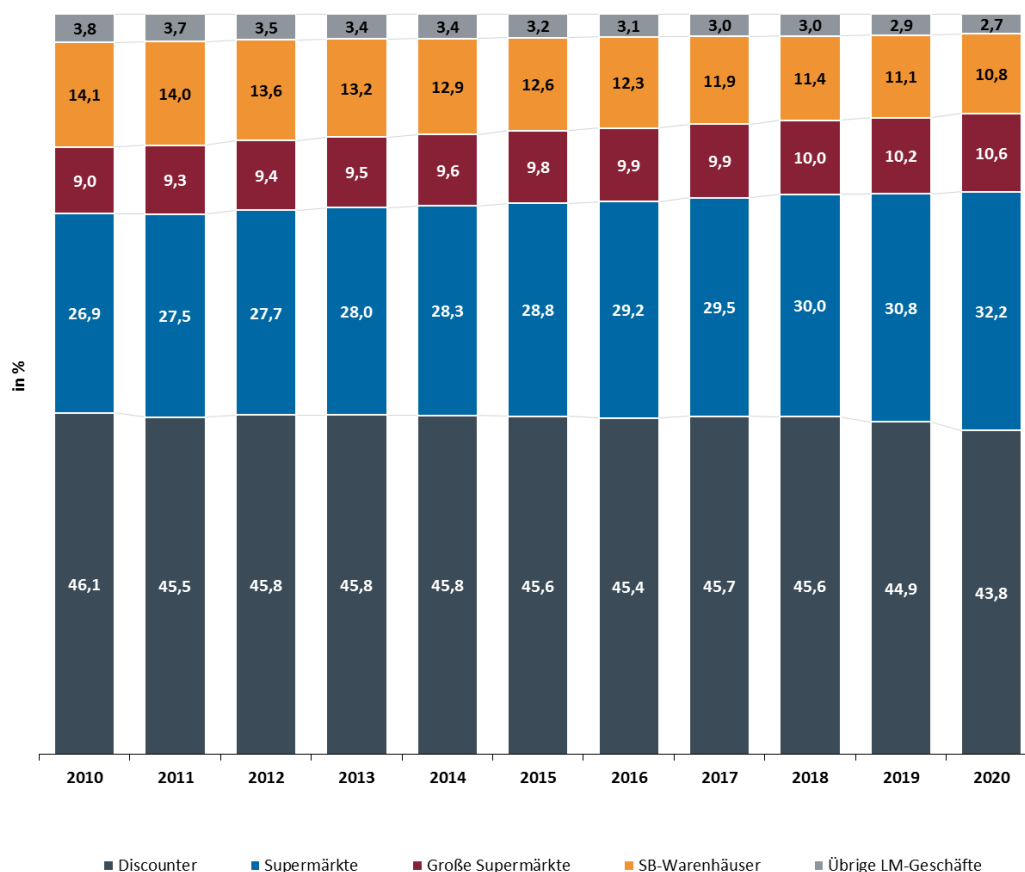
§ 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

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 2010 – 2020



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, 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.

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 Tankstellenshops.

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.

Supermärkte sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfood ausdrückt (max. 15 %).

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

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

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

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2021

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Der in Mainhardt zu untersuchende **Lebensmittelvollsortimenter** gehört dem **Betriebstyp „Supermarkt“** an.

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

1. Makrostandort Mainhardt

Der **Gemeinde Mainhardt** (Landkreis Schwäbisch Hall) kommt laut Regionalplan Heilbronn-Franken die Funktion eines Kleinentrums zu. Die Gemeinde hat somit die Aufgabe zur Sicherung der Grundversorgung für den zugeordneten Verflechtungsbereich, der sich jedoch ausschließlich auf die Gemeinde Mainhardt selbst beschränkt⁶. Der Luftkurort Mainhardt gehört zum Mittelbereich Schwäbisch Hall und befindet sich laut Regionalplan im ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde befindet sich im Mainhardter Wald in einer Entfernung von etwa 16 km zur Stadt Schwäbisch Hall (Mittelzentrum) und 32 km zum nächsten Oberzentrum Heilbronn.

Verkehrlich ist Mainhardt über die Bundesstraße B 14 (Schwäbisch Hall – Backnang) von Nordost nach Südwest, sowie über die B 39 (Mainhardt – Heilbronn) angeschlossen. Aufgrund der bewegten Topografie sind hier lange Fahrtzeiten in die nächsten Gemeinden nötig und die Anbindung an die Autobahn ist als eingeschränkt zu bezeichnen. Die A 81 (Heilbronn – Stuttgart) ist über die Anschlussstelle Untergruppenbach in einer Entfernung von ca. 25 km gelegen. Die A 6 ist über die Anschlussstellen Bretzfeld oder Öhringen in einer Entfernung von ca. 20 km erreichbar. Mainhardt ist an das Busnetz der Stadt Schwäbisch Hall angeschlossen und auch mit den umliegenden Gemeinden über Buslinien verbunden.

Die Gemeinde zählt aktuell **ca. 6.091 Einwohner**.⁷ Zwischen 2016 und 2021 konnte Mainhardt ein Bevölkerungswachstum von ca. 2,7 % verzeichnen. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall (+ 3,3 %) und zahlreichen Umlandkommunen (z. B. Wüstenrot: + 1,3 %, Großlarch: + 2,6 %, Michelfeld: + 3,2 %) ein ähnliches Wachstum auf.

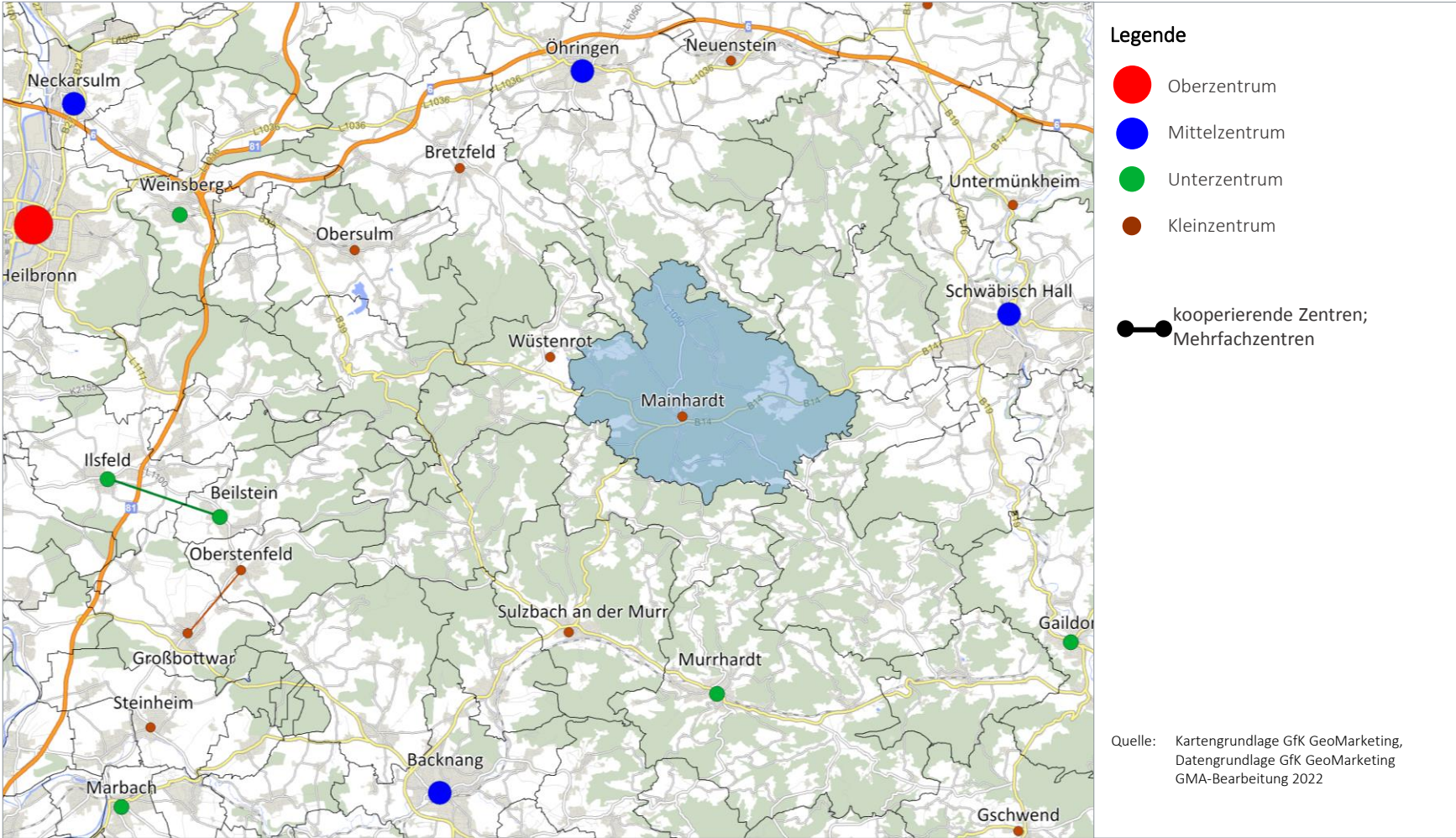
Siedlungsstrukturell setzt sich die Gemeinde Mainhardt aus dem Kernort Mainhardt sowie den früher selbstständigen Gemeinden Ammertsweiler, Bubenorbis, Geiselhardt und Hütten sowie zahlreichen Dörfern, Weilern und Höfen zusammen. Dabei liegt der Bevölkerungsschwerpunkt im Kernort Mainhardt.

Wirtschaftsstrukturell hat die Gemeinde Mainhardt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (ca. 55 %), dieser Wert liegt leicht über dem Kreisdurchschnitt von 45 %. Die sonstigen Dienstleistungen können als durchschnittlich eingestuft werden (ca. 35 %; Kreis Schwäbisch Hall 36 %). Trotz seiner Bedeutung als Luftkurort ist der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterdurchschnittlich ausgeprägt (Mainhardt ca. 18 %; Landkreis Schwäbisch Hall ca. 17 %). Mit einem negativen Pendlersaldo von – 1.405 ist Mainhardt als Wohngemeinde zu bewerten. Eine überdurchschnittliche Prägung als Arbeitsplatzstandort ist nicht vorhanden.

⁶ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.3.4.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.09.2021).

Karte 1: Lage von Mainhardt und zentralörtliche Struktur in der Region



Die **Einzelhandelsstruktur** der Gemeinde Mainhardt lässt sich wie folgt beschreiben:

- / Im **Ortskern** von Mainhardt entlang der Hauptstraße und des Marktplatzes sind mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die Betriebe sind vorrangig dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Ergänzt wird das Angebot durch einige Anbieter aus dem langfristigen Bedarfsbereich. Weiterhin sind in diesem Bereich öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus), Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Banken, Friseure) vorhanden. Der Geschäftsbesatz ist insgesamt als ausgedünnt zu bezeichnen, zwischen den gewerblichen Betrieben sind auch immer wieder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. In sonstigen integrierten Lagen im Kernort und den Ortsteilen sind kaum Einzelhandelsangebote zu finden.
- / Die wesentliche **Einzelhandelslage außerhalb des Ortskerns** von Mainhardt befindet sich im Südosten des Kernortes an der Heilbronner Straße. Im westlichen Bereich ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Daneben ist am östlichen Rand des gewerblich geprägten Gebietes eine Fachmarkttagglomeration aus Netto, Rossmann, KiK und T€Di vorhanden. Die Penny-Altimmobilie in der Straße „Am Moosbach“ wird durch einen Getränkemarkt nachgenutzt.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Mainhardt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 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.*

Auch im **Einheitlichen Regionalplan Heilbronn Franken 2020**⁸ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Der Gemeinde Mainhardt wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Insofern ist großflächiger Einzelhandel dort zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

⁸ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

Die Gemeinde Mainhardt liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht mit dem Siedlungsbe- reich eines zentralen Ortes (Unter-, Mittel-, Oberzentrum) zusammengewachsen. Insofern kann nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gege- benheiten zur Begründung herangezogen werden. Daher sind zunächst die bestehenden Ver- sorgungsstrukturen in der Gemeinde näher zu analysieren.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

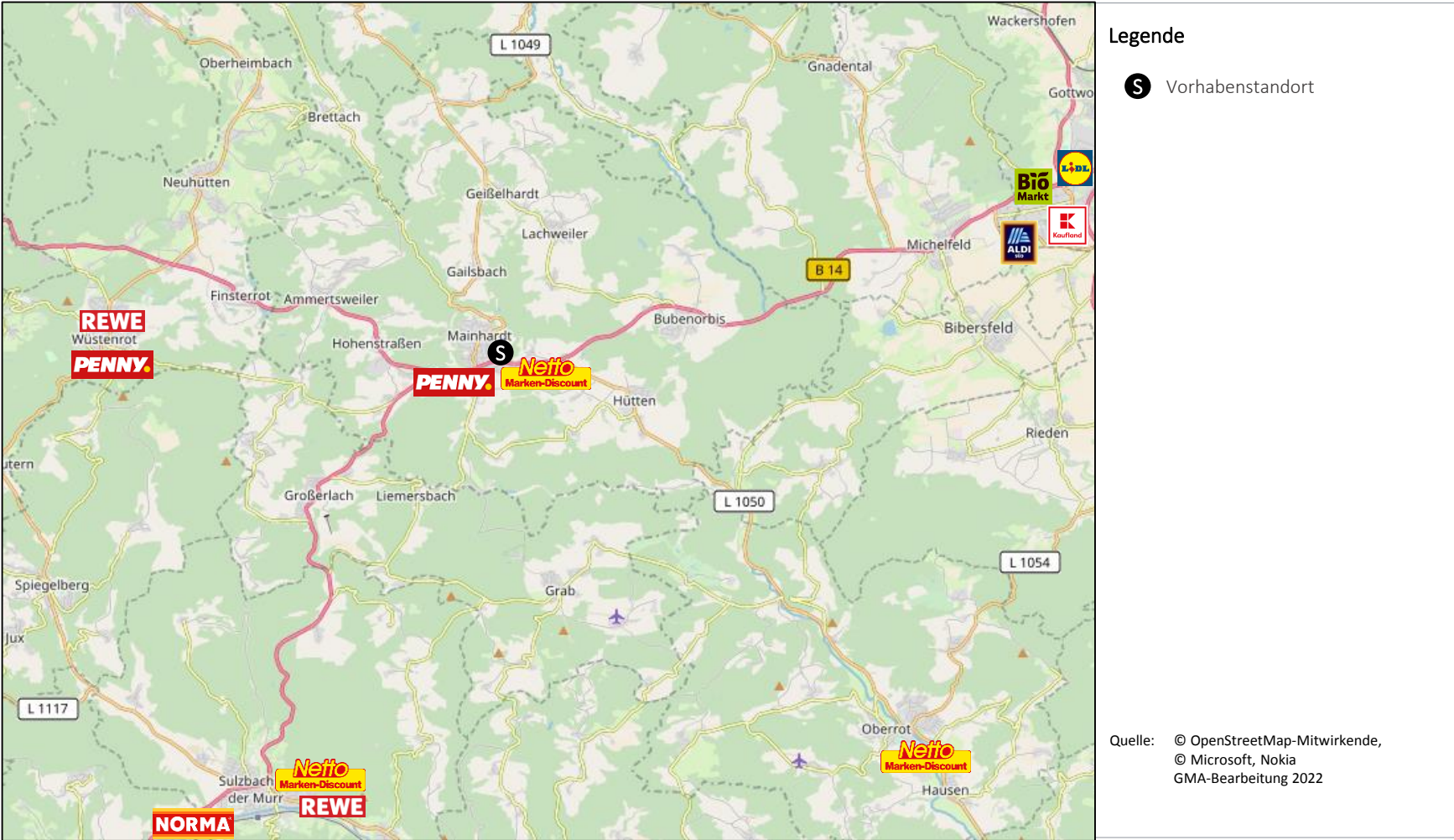
Zur Bewertung der Versorgungsstrukturen in Mainhardt und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

3.1 Versorgungsstrukturen in Mainhardt

In Mainhardt werden die **Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel** durch den be- stehenden Penny-Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet „Am Moosbach“ sowie durch den Netto-Lebensmitteldiscounter in der Fachmarkttagglomeration „Im Seetal“ geprägt:

- /// Der **Penny-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von rd. 750 m² und einer Bäckerei im Vorkassenbereich befindet sich südlich der Heilbronner Straße / B 14 im dortigen Gewerbegebiet „Am Moosbach“. Der Standort besitzt eine sehr gute Sichtbar- keit aus Richtung des Hauptverkehrsträgers und ist als Gewerbegebietsstandort ohne direkte Anbindung an Wohngebiete zu bewerten, wengleich der Markt im Vergleich zur Fachmarkttagglomeration „Im Seetal“ etwas zentraler liegt.
- /// Der **Netto-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² befindet sich in der Fachmarkttagglomeration „Im Seetal“ am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Moosbach / Im Seetal“. Am Standort sind darüber hinaus ein Rossmann-Dro- geriemarkt sowie die Fachmärkte KiK und T€Di (jeweils kleinflächig) ansässig. Der Stand- ort befindet sich in städtebaulicher Randlage ohne Anbindung an Wohnlagen von Main- hardt.
- /// Als **sonstige Spezialanbieter** ist auf den Bubenorbiser Dorfladen in Bubenorbis hinzuwei- sen.
- /// Im **Getränkereich** ist ein Angebot durch den Getränkemarkt Schlugg im Gewer- begebiet „Am Moosbach“ sowie den Getränkemarkt Ungerer in der Geißelhardter Straße im Ortsteil Lachweiler vorhanden. Daneben ist ebenfalls im Mainhardter Markt (Haus- und Gartenfachmarkt) ein kleines Angebot an Getränken vorhanden. Auch in der Aral-Tankstelle an der B 14 werden Getränke angeboten.
- /// Im **Lebensmittelhandwerk** sind in der Gemeinde Mainhardt insgesamt vier Bäckereien und zwei Metzgereien vorzufinden. Davon befinden sich zwei Bäckereien in den Vor- kassenbereichen der örtlichen Lebensmittelmärkte, eine Bäckerei und eine Metzgerei im Mainhardter Ortskern sowie die Bäckerei Schwab im Ortsteil Lachweiler und die Metzgerei Wieland bei Geißelhardt.
- /// In der Ortsmitte befindet sich neben der Bäckerei und Metzgerei auch ein Asia-Shop.

Karte 2: Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum



Insgesamt sind in Mainhardt 14 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.660 m² vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt aktuell rd. 8,8 Mio. €.



bestehender Penny-Lebensmitteldiscounter



bestehender Netto-Lebensmitteldiscounter

GMA-Aufnahmen

3.2 Versorgungsstrukturen im Umland

In **Großerlach** ist kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden. Das Angebot beschränkt sich auf einen Hofladen und den Lebensmittelanbieter Tante-M, welcher mit Selbstbedienungskasse über ein kleines Sortiment der täglichen Nahversorgung verfügt. Die Gemeinde Großerlach - der Region Stuttgart und dem Rems-Murr-Kreis zugehörig - ist traditionell stark in Richtung des Kleinenzentrums Mainhardt ausgerichtet und tendiert stärker in Richtung Mainhardt als in Richtung der im Murrtal gelegenen Gemeinde Sulzbach a. d. Murr.⁹

In der Gemeinde **Sulzbach a. d. Murr**, rd. 12 km südlich von Mainhardt, wird die Angebotssituation durch einen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma geprägt. Daneben besteht ein Angebot im Getränkebereich sowie im Lebensmittelhandwerk. Insgesamt ist in Sulzbach a. d. Murr eine Verkaufsfläche von 3.170 m² vorhanden.

In Richtung Westen ist als nächstgelegene größere Gemeinde auf **Wüstenrot** hinzuweisen. Dort befindet sich der nächste Lebensmittelvollsortimenter Rewe im nördlichen Gewerbegebiet des Kernortes Wüstenrot mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.250 m². Der Rewe-Standort ist dabei als zeitgemäß einzuordnen, wenngleich perspektivisch auch hier eine Modernisierung mit damit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung wahrscheinlich ist. Neben Rewe ist entlang der Löwensteiner Straße ein kleinflächiger Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² angesiedelt, welche hinsichtlich seiner Größe und der Bestandsimmobilie Modernisierungsbedarf aufweist. Insgesamt sind die Versorgungsstrukturen in Wüstenrot mit einem Vollsortimenter und einem ergänzenden Angebot aus Discounter, Getränkeanbietern und dem Lebensmittelhandwerk gut aufgestellt. Entsprechend ist aus Richtung Wüstenrot aufgrund der eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in Richtung Mainhardt nicht mit nennenswerten Kundenzuführeffekten zu rechnen.¹⁰ Jedoch ist anzunehmen, dass aufgrund der vergleichsweise guten Erreichbarkeit aus Richtung Mainhardt der

⁹ Bei einer Berücksichtigung der tatsächlichen Einkaufsverflechtungen wäre Großerlach dem Verflechtungsbereich von Mainhardt zuzuordnen. Aufgrund der zwischen Mainhardt und Großerlach verlaufenden Regionsgrenze ist dies allerdings nicht möglich. Dennoch sind diese faktischen Verflechtungen angemessen zu berücksichtigen.

¹⁰ ggf. ergeben sich punktuell Verflechtungen durch die in Mainhardt vorhandenen Rossmann-Drogeriemärkte. Dies wird im weiteren Verlauf der Untersuchung berücksichtigt.

Rewe-Standort in Wüstenrot in Teilen ebenfalls von Kunden aus Mainhardt aufgesucht wird. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in Wüstenrot auf 2.280 m².

Als dominierender Einzelhandelsstandort in der Region – auch im Lebensmittelbereich – ist auf den rd. 12 km östlich gelegenen Gewerbegebietsstandort (teils auf Michelfelder, teils auf Schwäbisch Haller Gemarkung) hinzuweisen, an welchem ein breites Angebot in allen Sortimentsbereichen besteht. Im Lebensmittelbereich ist als größter Anbieter das neue Kaufland SB-Warenhaus im Steinbeisweg zu nennen. Dort sind auch die beiden Discounter Aldi (auf Michelfelder Gemarkung) und Lidl (auf Schwäbisch Haller Gemarkung) ansässig. Des Weiteren ist in diesem Standortbereich auf mehrere Getränkefachmärkte, einen denn's Biomarkt sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe hinzuweisen. Der **Standort Michelfeld / Schwäbisch Hall, Steinbeisstraße**, ist insbesondere aus Richtung der westlich gelegenen Löwensteiner Berge der am schnellsten erreichbare größere Einzelhandelsstandort, an welchen traditionell umfangreiche Kundeneinkaufsbeziehungen – auch im Lebensmittelbereich – bestehen.

4. Bewertung der Versorgungsstrukturen

Die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Mainhardt können sowohl in **quantitativer** als auch in **qualitativer Hinsicht** bewertet werden.

In **quantitativer Hinsicht** kann hierbei die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Lebensmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) herangezogen werden. Hier ist in Mainhardt derzeit ein unterdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für Mainhardt mit ca. 6.091 Einwohnern errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 254 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² VK / 1.000 EW.¹¹

Unter Berücksichtigung der faktischen Einkaufsverflechtungen mit der Gemeinde Großerlach wird im Einzugsbereich des Standortes Mainhardt eine Verkaufsflächenausstattung von sehr geringen 179 m² VK / 1.000 EW erreicht. In Anbetracht der zudem vorhandenen langen Distanzen zu anderen Lebensmittelmarktstandorten deuten die sehr geringen Ausstattungswerte auf vorhandene Entwicklungspotenziale hin.

Die unterdurchschnittliche Ausstattung spiegelt sich auch in der Betrachtung der Einzelhandelszentralität im Lebensmittelbereich wieder. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft zu Umsatz. Dabei bedeuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 8,8 Mio. €	:	ca. 14,7 Mio. € ¹²	=	ca. 60 %
(Umsatz in Mainhardt)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Mainhardt)		(Zentralität)

Trotz der bestehenden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto sind derzeit noch erhebliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen (v. a. in Richtung Schwäbisch Hall) zu verzeichnen. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass sich durch die vorhandenen Kaufkraftzuflüsse aus Großerlach bei einer Betrachtung der Situation im Untersuchungsraum die Umsatz-

¹¹ Quelle: EHI Handel aktuell 2021, S. 80 (ohne Spezialanbieter, Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden usw., inkl. Nonfoodverkaufsfläche).

¹² Berechnung der Kaufkraft vgl. Kapitel IV.2.

Kaufkraft-Relation auf einem noch niedrigeren Niveau bewegt. So fließt mehr als die Hälfte der Kaufkraft aus dem Raum Mainhardt / Großerlach ab, was insbesondere auf das Fehlen eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters zurückzuführen ist. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte Kaufkraft wieder vor Ort gebunden und Einkaufsverkehr (mit teilweise langen Wegstrecken) deutlich verringert werden.

In **qualitativer Hinsicht** ist zu konstatieren, dass in Mainhardt derzeit eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich nicht gesichert ist. Zwar ist mit den beiden kleinflächigen Lebensmitteldiscountern Penny und Netto eine gewisse Versorgung vorhanden, jedoch fehlt ein Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherstellung einer qualifizierten Grundversorgung für die rd. 8.640 Einwohner im Einzugsbereich der Gemeinde Mainhardt. Alleine über die zwei kleinflächigen Discounter mit eingeschränktem Sortiment und den sonstigen Ladeneinzelhandel kann eine umfassende Grundversorgung für die Einwohner im Einzugsbereich der Gemeinde Mainhardt nicht gewährleistet werden.

Dies ist insbesondere auch deshalb von Relevanz, da Mainhardt faktisch aufgrund der zentralen Lage zwischen Schwäbisch Hall im Osten und dem Großraum Heilbronn im Westen traditionell eine zentrale Versorgungsfunktion für die südlich im Rems-Murr-Kreis (Region Stuttgart) gelegene Gemeinde Großerlach mit insgesamt 2.546 Einwohnern übernimmt. In Großerlach selbst ist aufgrund der Topografie, der dispersen Siedlungsstrukturen und der zu geringen Einwohnerzahl die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkt-Konzeptes in der Vergangenheit nicht möglich gewesen und wird auch in Zukunft nicht möglich sein. Für den täglichen Bedarf hat hier der kleinflächige Anbieter Tante-M eröffnet. Dieser bietet als Selbstbedienungsladen ein kleines Sortiment des täglichen Bedarfs an. Den großen Wocheneinkauf kann dieses Konzept jedoch nicht ersetzen.

Daher bestehen – unabhängig von der regionalplanerischen Zuordnung (durch die dort verlaufende Regionsgrenze) – i. V. mit der deutlich größeren Distanz in Richtung der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr traditionell Einkaufsverflechtungen in Richtung Mainhardt.¹³

5. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Eine qualitativ ausreichende Grundversorgung für rd. 8.640 Einwohner der Gemeinden Mainhardt und Großerlach, für die Mainhardt – unabhängig von der regionalen Zugehörigkeit faktisch aufgrund der bestehenden Verflechtungen ebenfalls eine Versorgungsfunktion übernimmt – ist derzeit mit den vorhandenen kleinflächigen Lebensmitteldiscountern nicht sichergestellt, sodass im Fall von Mainhardt die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots Anwendung finden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt schließt eine Lücke innerhalb der Versorgungsstrukturen und vermeidet längere Wegstrecken an andere – weiter entfernt gelegene – Lebensmittelmarktstandorte im Umland. Insofern trägt das Vorhaben auch dazu bei, eine wohnortnahe Versorgung im Kernbereich der Löwensteiner Berge sicherzustellen.

Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Mainhardt.

¹³ Bei einer Berücksichtigung der vorhandenen Kundenverflechtungen müsste die Gemeinde Großerlach dem Verflechtungsbereich des Kleinentrums Mainhardt in der Region Heilbronn-Franken und nicht der Gemeinde Sulzbach a.d. Murr in der Region Stuttgart zugeordnet werden.

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 „Nördlich der Heilbronner Straße“

Der zur Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters vorgesehene Standort befindet sich am südöstlichen Bereich des Kernortes der Gemeinde Mainhardt. Der Standort liegt zwischen Aral-Tankstelle und Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Heilbronner Straße (B 14) / Riegenhofweg.

Der **Standort** ist heute noch gewerblich geprägt, überwiegend durch Lagernutzung (Anhängerhandel, Holzhandel). Westlich und nördlich grenzen jedoch unmittelbar durch Wohnbebauung geprägte Bereiche an. Lediglich im Osten grenzt mit der Aral-Tankstelle eine gewerbliche Nutzung an.

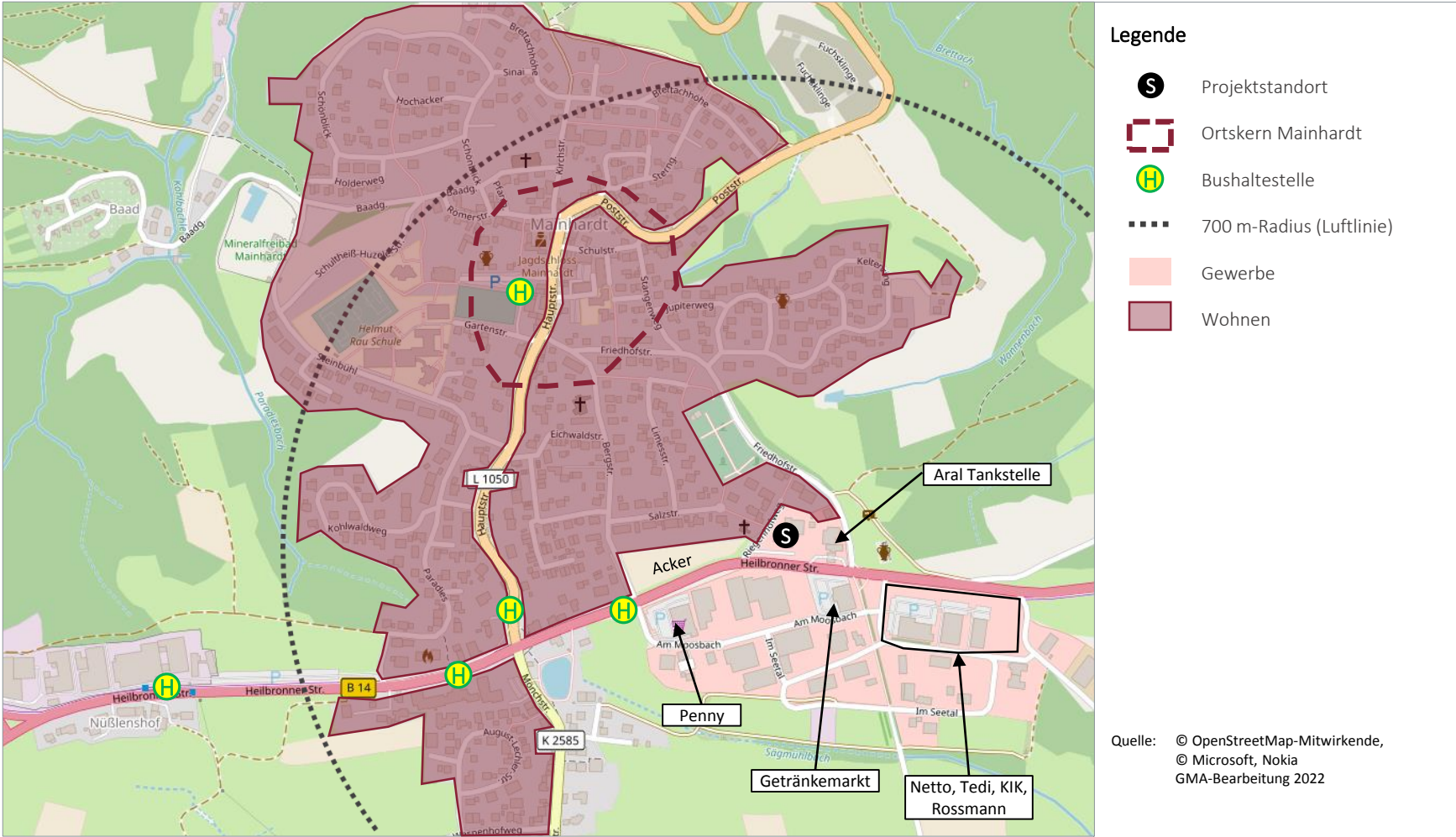
Vom Gewerbegebiet südlich der B 14 wird das Areal deutlich abgetrennt. Die B 14 als stark befahrene Bundesstraße zwischen Heilbronn und Schwäbisch Hall besitzt hier keine Quermöglichkeit und wirkt entsprechend als starke städtebauliche Zäsur. Im Sinne der Anbindung (auch für Fußgänger und Radfahrer) liegt der Standort somit auf der „richtigen“ Seite der B 14. Durch die Umnutzung des Areals könnte der heute eher ungeordnete Bereich neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet werden.



Foto 1: Vorhabenstandort (Blick von Süden)

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den Individualverkehr ist über die Heilbronner Straße / B 14 als sehr gut einzustufen. Der Standort kann durch seine Lage aus allen Richtungen, insbesondere aus dem Kernort Mainhardt selbst und den Ortsteilen problemlos erreicht werden. Aus Richtung der nordwestlich bzw. westlich angrenzenden Wohnlagen ist der Standort auch sehr gut fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Die Ortsmitte von Mainhardt liegt in rd. 800 m fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mainhardt, Industrie“ befindet sich an der Heilbronner Straße in rd. 250 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Somit ist der Standort auch per ÖPNV gut zu erreichen.

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Der Vorhabenstandort nördlich der B 14 ist durch seine gute Erreichbarkeit sowie den direkten Anschluss an die Wohnsiedlungsbereiche des Kernortes Mainhardt als geeigneter Nahversorgungsstandort einzustufen. Durch die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen wird zudem kein „Grüne-Wiese-Standort“ realisiert.

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 Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

/// Der Standort B 14 / nördlich der Heilbronner Straße zeichnet sich durch seine direkt an wesentliche Wohnlagen von Mainhardt in Richtung Nordwesten und Westen angrenzende Lage aus. Der Standort ist sowohl aus dem Kernort Mainhardt mit dem Pkw, ÖPNV, Fahrrad und auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Auch aus den räumlich weit über das Gemeindegebiet verstreuten Ortsteilen und aus Richtung Großerlach ist der Standort durch seine zentrale Lage und gute Anfahrbarkeit gut erreichbar.

/// Sowohl westlich als auch nördlich¹⁴ grenzt der Standort direkt an Wohnbebauung an.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Standort um eine Lage mit direktem Anschluss an die Wohnsiedlungsbereiche handelt.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

¹⁴ Friedhofstraße 26 ist ein Wohngebäude, Friedhofstraße 24 ist ein ehemals gemischt genutztes Gebäude (Wohnen und Gewerbe), das heute jedoch überwiegend Wohnzwecken dient.

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 und Zonierung 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 geplanten Lebensmittelvollsortimenter 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 lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, 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.

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

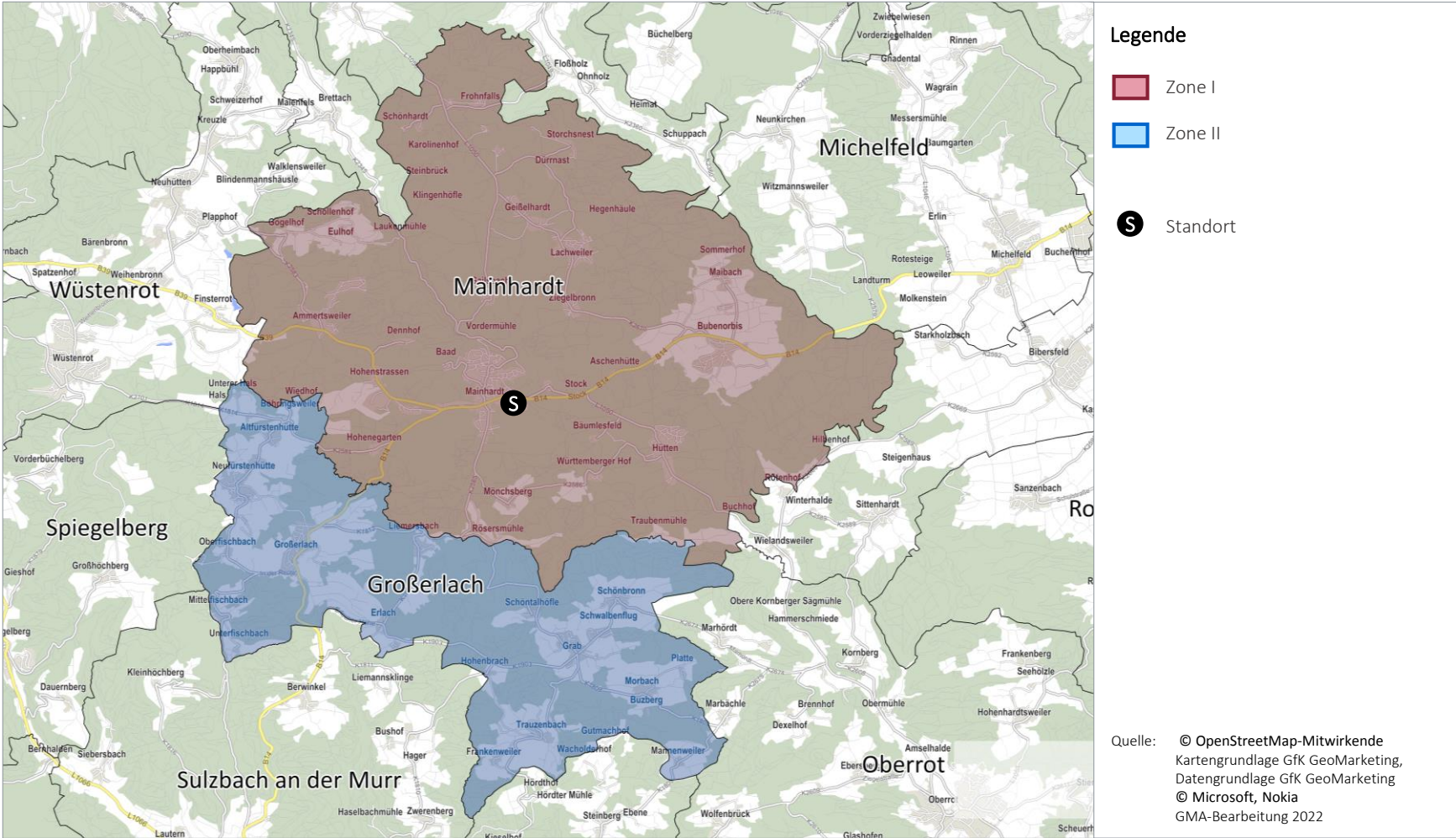
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Standort „B 14 / nördlich der Heilbronner Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

/// Zone I:	Mainhardt	6.091 Einwohner
/// Zone II:	Großerlach	2.546 Einwohner
/// Gesamt		8.637 Einwohner. ¹⁵

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.09.2021.

Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt



Das Einzugsgebiet des Standortes umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Mainhardt mit ihren 6.091 Einwohnern. Daneben ist aufgrund der traditionell vorhandenen Einkaufsverflechtungen von einer Erschließung eines Einzugsgebietes auszugehen, welches die südlich gelegene Gemeinde Großerlach mit 2.546 Einwohnern umfasst. Aus dieser Richtung ist aufgrund des dort nur in geringem Maße vorhandenen Einzelhandelsbesatzes im Lebensmittelbereich i. V. mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes Mainhardt (insbesondere im Vergleich zum südlich gelegenen Sulzbach a. d. Murr) von Kundenverflechtungen auszugehen. Daneben ist aufgrund der Lage des Planstandortes direkt nördlich der B 14 von gewissen Streukundeneffekten durch Pendler und Durchgangsverkehr zu rechnen. Diese Effekte werden im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streuumsätzen abgebildet.

Das Einzugsgebiet wird dabei im Wesentlichen durch andere Wettbewerbsstandorte im Umland und die Topografie begrenzt. In Richtung Westen befindet sich der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter in Wüstenrot (Rewe). Aus dieser Richtung sind nahezu keine Kundenzuführeffekte zu erwarten. In Richtung Süden befindet sich der nächstgelegene Supermarkt in Sulzbach a. d. Murr (Rewe). Auch aufgrund der ansteigenden Topografie in Richtung Mainhardt sind Kundenzuführeffekte aus dieser Richtung nicht zu erwarten. In Richtung Südosten folgen die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in Oberrot und Fichtenberg (Edeka, Netto, Norma). Auch aufgrund der Distanz und der Ausrichtung nach Gaildorf ist aus dieser Richtung nicht mit Kundenzuführeffekten zu rechnen. In Richtung Osten folgt das Mittelzentrum Schwäbisch Hall und der westlich vorgelagerte Ort Michelfeld. Im Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall Steinbeisstraße ist eine der größten Standortagglomerationen des Einzelhandels in der Region ebenfalls mit ausgeprägtem Besatz im Lebensmittelbereich vorzufinden, so dass auch hier i. V. mit der ansteigenden Topografie in Richtung Mainhardt nicht mit Kundenzuführeffekten zu rechnen ist. In Richtung Norden wird das Einzugsgebiet im Wesentlichen durch die Topografie begrenzt. So ist nördlich von Mainhardt eine Kundenausrichtung in Richtung Pfedelbach, Bretzfeld und Öhringen vorhanden. Kundenzuführeffekte in Richtung des in den Löwensteiner Bergen gelegenen Standortes Mainhardt sind auch aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung nicht anzunehmen.

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 Mainhardt, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.445.¹⁷

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Mainhardt bei 98,5 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Großlarch ist mit 95,1 ebenfalls ein leicht unterdurchschnittlicher Wert festzuhalten. Folgende Kaufkraftpotenziale sind im Einzugsgebiet vorhanden:

/// Zone I (Mainhardt)	14,7 Mio. €
/// Zone II (Großlarch)	5,9 Mio. €
/// Gesamt	20,6 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall des geplanten Lebensmittelvollsortimenters bei rd. ca. 10 %.

3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter

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 Einzugsgebiets 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 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 Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁰

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.

²⁰ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	14,7	30	4,4	0,5	4,9	75
Zone II	5,9	15	0,9	0,1	1,0	15
Einzugsgebiet	20,6	26	5,3	0,6	5,9	90
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	10
Insgesamt			5,8	0,7	6,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lebensmittelvollsortimentern ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,5 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.600 € / m² VK wird eine durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation und des beschränkten Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet ist die ermittelte Umsatzleistung als Maximalwert zu sehen.

Etwa 75 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes des geplanten Lebensmittelvollsortimenters stammt aus Mainhardt selbst. Weitere 15 % stammen aus dem südlich gelegenen Großerlach. Rd. 10 % der Umsätze werden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

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):

„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.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf den aus den Umsatzprognosen ableitbaren Umsatzherkünften sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters begrenzt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Mainhardt selbst. Traditionell sind aufgrund der geringen Distanz (im Vergleich zu den in der Region Stuttgart gelegenen Lebensmittelmarktstandorten) aus Richtung Großerlach Kundenverflechtungen anzunehmen. Faktisch übernimmt Mainhardt eine wichtige Versorgungsfunktion für diese Gemeinde ohne größere eigene örtliche Versorgungseinrichtungen. Aufgrund der Randlage von Mainhardt innerhalb der Region Heilbronn-Franken und der in der Region Stuttgart gelegenen Gemeinde Großerlach, konnte diese Kommune – trotz vorhandener Verflechtungen – nicht dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich von Mainhardt zugeordnet werden, obwohl Mainhardt faktisch eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.
- Basierend auf den aus den Umsatzprognosen ableitbaren Umsatzherkünften sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 75 % der durch die Vorhaben generierten Umsatzleistungen aus dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich von Mainhardt stammen. Dieser umfasst ausschließlich die Gemeinde selbst. Rd. 15 % fließen aus dem südlichen gelegenen Großerlach zu; lediglich ca. 10 % der Umsätze werden durch Streukundeneffekte von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Bei einer Beachtung der faktischen Verflechtungen stammen 90 % des Umsatzes aus Mainhardt und Großerlach. Insofern erfüllt das Vorhaben das Kongruenzgebot. **Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich) wird nicht unterschritten.**

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

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

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen

Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Mainhardt	1,2
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Großerlach	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Wüstenrot	0,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Sulzbach a. d. Murr	0,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Michelfeld / Schwäbisch Hall	3,3 – 3,4
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	5,8
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,7
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,7
	▪ Umsatz insgesamt	6,5

GMA-Zusammenstellung 2022

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

- /// Infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würden in **Mainhardt** selbst Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 13 – 14 % ausgelöst werden. Dabei würden im Wesentlichen die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto von diesen Effekten betroffen sein. Dabei sind die ausgelösten Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, da sich beide Anbieter in gewerblich geprägten Standortlagen befinden (städtebaulich nicht integriert). Zum anderen decken beide Anbieter ein anderes Marktsegment (Discounter) ab. So ist davon auszugehen, dass Kunden, welche ihre Einkäufe in einem Supermarkt tätigen wollen, heute andere Standorte in der Region (z. B. v. a. Schwäbisch Hall / Michelfeld) anfahren. Entsprechend werden diese Effekte nicht in Mainhardt selbst, sondern außerhalb des Einzugsgebietes wirksam werden.

Die in Mainhardt ansässigen Spezialanbieter (Getränkemärkte, Dorfladen Bubenorbis, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) wären in deutlich geringer Form von Rückwirkungen betroffen. Diese würden sich auf einem Niveau von max. 4 – 5 % bewegen und keine relevanten Rückwirkungen nach sich ziehen. Insgesamt sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in Mainhardt selbst nicht zu erwarten.

- /// Gegenüber dem Standort **Großerlach** mit seinem Angebot an Spezialanbietern (Hofladen, Fischhändler) sowie dem Selbstbedienungsladen Tante-M werden keine messbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Es liegen nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter in Mainhardt vor. Der Tante-M Betrieb bietet zwar auch das Sortiment eines Lebensmittelmarktes an, kann jedoch aufgrund seiner Größe nicht den kompletten Wocheneinkauf ersetzen. Durch die Umorientierung von Kunden aus Großerlach, welche im Lebensmittelvollsortimentsbereich aktuell sowohl in Richtung Sulzbach a.d. Murr als auch in Richtung Wüstenrot und an andere Standorte tendieren, werden Umsatzumverteilungseffekte an diesen Standorten ausgelöst. Innerhalb der Gemeinde Großerlach werden keine städtebaulich relevanten Rückwirkungen auf den Ortskern oder die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

- /// In der westlich von Mainhardt gelegenen Gemeinde **Wüstenrot** belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf rd. 6 %. Hier wäre im Wesentlichen der örtliche Rewe-Lebensmittelvollsortimenter betroffen, welcher durch die etwas niedrige Kundenbindung aus Richtung Großerlach und Mainhardt Umsatzverluste zu erwarten hätte. Angesichts der Leistungsfähigkeit und Aufstellung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Verbindung mit der hervorgehobenen Marktstellung des Marktes sind die ggü. diesem Anbieter ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche den Anbieter nicht tangieren würden. Der Penny-Lebensmitteldiscounter in Wüstenrot hätte mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 3 – 4 % zu rechnen, welche zu keinem Marktaustritt des Anbieters führen würden. Das Lebensmittelhandwerk sowie die Spezialbetriebe und Getränkemärkte würden jedoch nicht vom Vorhaben tangiert. Das vor Ort vorhandene Einwohner- und Kaufkraftpotenzial reicht für das langfristig tragfähige Betreiben der beiden Lebensmittelmärkte aus. Auch sind weiterhin Potenziale für eine zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen der in Wüstenrot ansässigen Anbieter vorhanden. Insgesamt sind somit die durch das Vorhaben ausgelösten Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Folgewirkungen auf die bestehenden oder die zukünftigen Nahversorgungsstrukturen nach sich ziehen würden.

- / In dem südlich von Großerlach gelegenen **Sulzbach a. d. Murr** werden sich die Kundenzuführeffekte insbesondere aus Richtung Großerlach reduzieren. In der Folge werden in Sulzbach a. d. Murr Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 5 % ausgelöst, welche im Wesentlichen den dortigen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter, aber auch den Richtung Großerlach am schnellsten erreichbaren Lebensmittelmarkt Netto betreffen werden. Hier ist aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte nicht von städtebaulichen Wirkungen i. S. einer Schädigung der verbrauchernahen Versorgung oder zentraler Versorgungsbereiche auszugehen.
- / Die höchsten absoluten Umsatzverluste würden gegenüber dem Gewerbegebietsstandort **Michelfeld / Schwäbisch Hall** ausgelöst. Dieser Standort ist der dominierende Einzelhandelsstandort in der Region, welcher auch im Lebensmittelbereich mit den drei Anbietern Kaufland, Aldi und Lidl eine hervorgehobene Versorgungsbedeutung für den Standort Mainhardt besitzt. Bei einer möglichen Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters würden sich die Einkaufsverflechtungen im Lebensmittelbereich aus dem Einzugsgebiet deutlich reduzieren, so dass in der Folge in Michelfeld / Schwäbisch Hall von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 5 % auszugehen ist. Angesichts der hohen Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter sind die durch das Vorhaben ausgelösten Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, zumal sich alle dort angesiedelten Anbieter in Gewerbegebietslage und damit in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befinden und bei einer raumordnerischen Abwägung keine Rolle spielen.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,7 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern (insbesondere im Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall) wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben dient einer Verbesserung der Nahversorgung für die Gemeinde Mainhardt, der Bindung von Kaufkraft vor Ort und der Reduzierung langer Einkaufsfahrten. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

1.3 Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot 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.

1.4 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:

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Gegenüber dem Ortskern von Mainhardt werden sich die Umsatzumverteilungseffekte rein rechnerisch auf einem Niveau von max. 4 – 5 % bewegen. Nennenswerte Wettbewerbsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter sind innerhalb des Ortskerns von Mainhardt nicht zu erwarten, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Außerhalb von Mainhardt befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Ortskerne; das dort anzutreffende Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter werden nicht tangiert. Somit sind keine städtebaulichen Auswirkungen i. S. einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb von Mainhardt anzunehmen.
- Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind die Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Gegenüber den in Mainhardt vorhandenen Lebensmittelmärkten werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 13 – 14 % ausgelöst. Angesichts des Nachholbedarfs in Mainhardt selbst und der mit dem Vorhaben zu erwartenden deutlichen Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Vollsortimentsbereich i. V. mit der Lage der betroffenen Märkte an gewerblich geprägten Standorten sind die ausgelösten Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde auslösen würden. Vielmehr werden die Versorgungsstrukturen deutlich aufgewertet sowie bislang abfließende Kaufkraft wieder vor Ort gebunden und eine fußläufig erreichbare Versorgung geschaffen.
- Bezüglich der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung außerhalb von Mainhardt bleibt festzuhalten, dass in einer Gesamtbetrachtung nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. einer Schwächung der Nahversorgung zu rechnen ist. In den Umlandkommunen bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen auf einem wettbewerblichen Niveau: Großlerlach (nicht nachweisbar), Wüstenrot (6 %), Sulzbach a. d. Murr (5 %), Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall (max. 5 %), sonstige Standorte (nicht nachweisbar). Marktaustritte sind hier nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgung bzw. der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Mainhardt und im weiteren Umland zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

VI. Agglomerationsregel

Der Regionalplan Heilbronn-Franken²¹ legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

„Mehrere selbstständige, 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. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“

Unter Anbetracht der Lage des Vorhabenstandorts ist festzustellen, dass der zukünftige großflächige Rewe-Markt nördlich der B 14 mit den Anbietern südlich der B 14 (Penny, Getränkemarkt, Netto, Kik, Tedi und Rossmann) **keine Agglomeration bilden wird**. Die beiden Areale sind deutlich voneinander abgetrennt durch die hoch frequentierte Bundesstraße B 14. Die Anbieter südlich der B 14 (Penny, Getränkemarkt, Netto, Kik, Tedi und Rossmann) sind nur über die Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes bzw. der Fachmarkttagglomeration zu erreichen. Es finden sich keine direkten Querungsmöglichkeiten der B 14, weder fußläufig noch per PKW. Zum einen ist die Bundesstraße viel befahren und in diesem Bereich breit ausgebaut, zum anderen sind die Gewerbeareale südlich der B 14 von der Bundesstraße durch Zäune, kleinere Mauern und einen Grünstreifen abgetrennt. Demnach ist den Betrieben südlich der Bundesstraße und dem geplanten Rewe-Markt nördlich der B 14 keine gemeinsame Erschließung zuzuschreiben. Sie verfügen weder über eine gemeinsame Zufahrt, noch über einen gemeinsamen Parkbereich. Synergien zwischen den Anbietern südlich der B 14 und dem geplanten Rewe-Markt können somit ausgeschlossen werden. Ein gemeinsamer Einkauf an beiden Standorten ohne weite Fußwege oder ohne den PKW zu nutzen ist aufgrund der Erreichbarkeiten nicht möglich.

Demnach ist hier kein räumlicher und kein funktionaler Zusammenhang zu erkennen. Es kann von **keiner räumlichen Konzentration der Betriebe und somit von keiner Agglomeration** gesprochen werden. Agglomerationseffekte auf die Anbieter südlich der B 14 durch die Ansiedlung des Rewe-Marktes sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird das Vorhaben die (fußläufige) Nahversorgung nördlich der Bundesstraße stärken. Durch die Lage des geplanten Rewe-Marktes nördlich der B 14, im Zusammenhang mit der Wohnbebauung weist der geplante Markt eine bessere städtebauliche Einbindung als die Märkte südlich der B 14 auf.

²¹ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.5. (17. Änderung)

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.400 m² VK zzgl. Bäckerei /// der Standort „B 14 / nördlich der Heilbronner Straße“ 														
Rechtsrahmen und Untersuchung	/// Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO														
Standortrahmenbedingungen Mainhardt	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Kleinzentrum Mainhardt, ca. 6.091 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit punktuell vorhandenem kleinteiligen Handel und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben, Penny und Fachmarkttagglomeration (Netto, Rossmann, KiK, T€Di) in Gewerbegebietslage 														
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Zone I auf Mainhardt und in Zone II auf Großerlach /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 8.637 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 20,6 Mio. € 														
Umsatzerwartung	/// Gesamtumsatzleistung Lebensmittelvollsortimenters bei ca. 1.400 m ² VK: ca. 6,5 Mio. €, davon ca. 5,8 Mio. € Food und ca. 0,7 Mio. € Nonfood														
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mainhardt</td> <td style="text-align: right;">13 – 14</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">davon Ortskern</td> <td style="text-align: right;">4 – 5</td> </tr> <tr> <td>Großerlach</td> <td style="text-align: right;">n. n.</td> </tr> <tr> <td>Wüstenrot</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>Sulzbach a. d. Murr</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall</td> <td style="text-align: right;">max. 5</td> </tr> </tbody> </table>		in %	Mainhardt	13 – 14	davon Ortskern	4 – 5	Großerlach	n. n.	Wüstenrot	6	Sulzbach a. d. Murr	5	Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall	max. 5
	in %														
Mainhardt	13 – 14														
davon Ortskern	4 – 5														
Großerlach	n. n.														
Wüstenrot	6														
Sulzbach a. d. Murr	5														
Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall	max. 5														

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Konzentrationsgebot	<p>Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Mainhardt. Eine qualitativ ausreichende Grundversorgung für rd. 8.637 Einwohner in den Gemeinden Mainhardt und Großlerach, für die Mainhardt – unabhängig von der regionalen Zugehörigkeit faktisch aufgrund der bestehenden Verflechtungen ebenfalls eine Versorgungsfunktion übernimmt – ist derzeit nicht sichergestellt, sodass im Fall von Mainhardt die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots Anwendung finden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt schließt eine Lücke innerhalb der Versorgungsstrukturen und vermeidet längere Wegstrecken an andere – weiter entfernt gelegene – Lebensmittelmarktstandorte im Umland. Insofern trägt das Vorhaben auch dazu bei, eine wohnortnahe Versorgung im Kernbereich der Löwensteiner Berge sicherzustellen.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort B 14 / nördlich der Heilbronner Straße zeichnet sich durch seine direkt an wesentliche Wohnlagen von Mainhardt in Richtung Nordwesten und Westen angrenzende Lage aus. Der Standort ist sowohl aus dem Kernort Mainhardt mit dem Pkw, ÖPNV, Fahrrad und auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Auch aus den räumlich weit über das Gemeindegebiet verstreuten Ortsteilen und aus Richtung Großlerach ist der Standort durch seine zentrale Lage und gute Anfahrbarkeit gut erreichbar.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters begrenzt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Mainhardt selbst. Traditionell sind aufgrund der geringen Distanz (im Vergleich zu den in der Region Stuttgart gelegenen Lebensmittelmarktstandorten) aus Richtung Großlerach Kundenverflechtungen anzunehmen. Faktisch übernimmt Mainhardt eine wichtige Versorgungsfunktion für diese Gemeinde ohne größere eigene örtliche Versorgungseinrichtungen. Aufgrund der Randlage von Mainhardt innerhalb der Region Heilbronn-Franken und der in der Region Stuttgart gelegenen Gemeinde Großlerach, konnte diese Kommune – trotz vorhandener Verflechtungen – nicht dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich von Mainhardt zugeordnet werden, obwohl Mainhardt faktisch eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.</p> <p>Basierend auf den aus den Umsatzprognosen ableitbaren Umsatzherkünften sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 75 % der durch das Vorhaben generierten Umsatzleistungen aus dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich von Mainhardt stammen. Dieser umfasst ausschließlich die Gemeinde selbst. Rd. 15 % fließen aus dem südlichen gelegenen Großlerach zu; lediglich ca. 10 % der Umsätze werden durch Streukundeneffekte von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich) wird nicht unterschritten.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)	
Beeinträchtigungsverbot	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Gegenüber dem Ortskern von Mainhardt werden sich die Umsatzumverteilungseffekte rein rechnerisch auf einem Niveau von max. 4 – 5 % bewegen. Nennenswerte Wettbewerbsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter sind innerhalb des Ortskerns von Mainhardt nicht zu erwarten, so dass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Außerhalb von Mainhardt befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Ortskerne; das dort anzutreffende Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter werden nicht tangiert. Somit sind keine städtebaulichen Auswirkungen i. S. einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb von Mainhardt anzunehmen.</p> <p>Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind die Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Gegenüber den in Mainhardt vorhandenen Lebensmittelmärkten werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 13 – 14 % ausgelöst. Angesichts des Nachholbedarfs in Mainhardt selbst und der mit dem Vorhaben zu erwartenden deutlichen Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Vollsortimentsbereich i. V. mit der Lage der betroffenen Märkte an gewerblich geprägten Standorten sind die ausgelösten Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde auslösen würden. Vielmehr werden durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen deutlich aufgewertet sowie bislang abfließende Kaufkraft wieder vor Ort gebunden und eine fußläufig erreichbare Versorgung geschaffen. Bezüglich der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung außerhalb von Mainhardt bleibt festzuhalten, dass in einer Gesamtbetrachtung nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. einer Schwächung der Nahversorgung zu rechnen ist.</p> <p>In den Umlandkommunen bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen auf einem wettbewerblichen Niveau: Großerlach (nicht nachweisbar), Wüstenrot (6 %), Sulzbach a. d. Murr (5 %), Gewerbegebiet Michelfeld / Schwäbisch Hall (max. 5 %), sonstige Standorte (nicht nachweisbar). Marktaustritte sind hier nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgung bzw. der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen. Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Mainhardt und im weiteren Umland zu erwarten.</p>
Agglomerationsregel	<p>Unter Anbetracht der Lage des Vorhabenstandorts ist festzustellen, dass der zukünftige großflächige Rewe-Markt nördlich der B 14 mit den Anbietern südlich der B 14 (Penny, Getränkemarkt, Netto, Kik, Tedi und Rossmann) keine Agglomeration bilden wird.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Mainhardt und zentralörtliche Struktur in der Region	10
Karte 2:	Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	13
Karte 3:	Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Mainhardt	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	24
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen	26