Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen

AUFTRAGGEBER: Stadt Ingelfingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg , den 27.03.2023

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4
1. Ausgangslage 4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel 5
4. Vorhabenbeschreibung Netto in Ingelfingen 7
II. Konzentrationsgebot 9
1. Makrostandort Ingelfingen 9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 10
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel 12
3.1 Versorgungsstrukturen in Ingelfingen 13
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland 13
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes 15
III. Integrationsgebot 16
1. Mikrostandort „Eichendorffstraße“ 16
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 18
3. Bewertung des Integrationsgebotes 18
IV. Kongruenzgebot 19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 21
3. Umsatzprognose 21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes 23
V. Beeinträchtigungsverbot 24
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen 24
1.1 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen 24
1.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 25
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 27
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 27
VI. Zusammenfassung 28

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

In der Stadt Ingelfingen soll der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK (inkl. Bäckerei) erweitert werden. Durch die Erweiterung überschreitet der Netto-Markt die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten und unterliegt daher den Regelungen zum großflächigen Einzelhandel gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Breter". Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung ist nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar. Dieser Umstand macht die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Netto-Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in Ingelfingen. Der Standort ist als langjährig etablierte Nahversorgungslage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu charakterisieren. Insofern kommt der Modernisierung eine hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung zu.

Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen. Im Einzelnen werden in der Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Ingelfingen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Eichendorffstraße"
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Ingelfingen und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im August 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und auf 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.“*

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, Personalräume oder auch WC-Anlagen.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.[2]
- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2019, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.[3]
- 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 Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 793 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	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 handelsdaten aktuell 2020.

- Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK).[4] Mittlerweile werden allerdings von den Discount-

2 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

3 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

4 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 80 f.; GMA-Berechnungen.

betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

4. Vorhabenbeschreibung Netto in Ingelfingen

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in der Stadt Ingelfingen handelt es sich um einen Markt der Fa. Netto Marken-Discount. Geplant ist, den bestehende n Markt im Zuge einer Modernisierung von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK (inkl. Bäckerei) zu erweitern (Verkaufsfläche Netto: 1.060m²; Verkaufsfläche Bäckerei: 65 m²).

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

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

Netto-Märkte erwirtschaften im Mittel einen **Bruttoumsatz** von ca. 3,4 Mio. € je Filiale (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 800 m² VK). Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von aktuell ca. 4.280 je m² VK rangieren Netto-Märkte weit unter denen der Branchenführer Aldi Süd und Lidl (durchschnittlich 9.130 bzw. 7.420 € / m² VK)[5].

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

Abbildung 1: Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ (in Aufstellung)

Quelle: Stadt Ingelfingen, GMA-Bearbeitung 2021; Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), Stand 05/2021 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt festzustellen, ob in der Stadt Ingelfingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem sog. „Konzentrationsgebot“ zulässig ist.

1. Makrostandort Ingelfingen

Für die Bewertung des Konzentrationsgebotes werden in der nachfolgenden Tabelle zunächst die wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Ingelfingen zusammengefasst:

Tabelle 2: Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Ingelfingen

Kriterien	Merkmale Ingelfingen
Lage im Raum	▰ Lage am unteren Kocher im Hohenlohekreis ▰ Ländlicher Raum im engeren Sinne (gem. LEP 2002) ▰ Das nächstliegende Mittelzentrum ist Künzelsau (rd. 3 km Luftlinie), das nächstliegende Oberzentrum ist Heilbronn (rd. 35 km Luftlinie) ▰ Die Lage im ländlichen Raum bedingt insgesamt vergleichsweise große Distanzen zu umliegenden Zentralen Orten
Landesplanerische Funktion	▰ Der Stadt Ingelfingen kommt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken die Funktion eines Kleinzentrums zu (von Verbindlichkeit ausgenommen) ▰ Ingelfingen ist gemäß Regionalplan dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Künzelsau zugeordnet
Siedlungsstruktur	▰ Die Bevölkerungsdichte beträgt 118 Einwohner je km² (vgl. Land. 311); dispers besiedelte Flächengemeinde mit insgesamt 8 Stadtteilen ▰ Den Siedlungsschwerpunkt bildet die Kernstadt, die selbst durch den Kocher in zwei Teile getrennt wird
Bevölkerungsstand und -entwicklung	▰ Bevölkerung (31.03.2021): 5.462 Einwohner[1] ▰ Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020: - 3,1 %, (vgl. LK Hohenlohekreis: + 5,1 % %)[1] ▰ Einwohnerprognose 2035[2]: + 4,0 %; Basis 2017
Verkehrliche Erreichbarkeit	▰ MIV: ▪ Anbindung an das regionale Verkehrsnetz über Kochertalstraße (L 1045) und östlich des Stadtgebietes verlaufende B 19 ▪ Anschluss an die Autobahn A 6 (Anschlussstelle Kupferzell, rd. 14 km südlich) ▰ ÖPNV: ▪ Anschluss an das Busliniennetz des Nahverkehrs Hohenlohekreis (u. a. regionale Busverbindungen nach Künzelsau, Öhringen, Bad Mergentheim) ▪ Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn in Waldenburg (rd. 15 km)

1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.
2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung (Hauptvariante), Basis 2017.

GMA-Zusammenstellung 2021

Kriterien	Merkmale Ingelfingen
Wirtschafts-standort	▰ rd. 4.745 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort[1] ▰ rd. 2.999 Einpendler und rd. 1.833 Auspendler (Saldo + 2.106) ▰ Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:[2] ▪ Produzierendes Gewerbe: 60 % ▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 26 % ▪ Sonstige Dienstleistungen: 19 % ▰ Kaufkraftkennziffer (2020): 101,7[3]
Einzelhandel	▰ Die wenigen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf die Kernstadt ▰ Die Grundversorgung wird durch den Netto-Lebensmitteldiscounter getragen
Fazit	▰ Die Stadt Ingelfingen hat als Wohnstandort einen positiven Bevölkerungsausblick und ist ein stabiler Wirtschaftsstandort mit einem überdurchschnittlichen Anteil des Produzierenden Gewerbes und hohem Pendlerüberschuss. ▰ Besondere siedlungsstrukturelle Bedingungen (dispers besiedelte Flächengemeinde mit insgesamt 8 Stadtteilen) stellen die Versorgung der Bevölkerung in Ingelfingen mit Waren des täglichen Bedarfs (i. W. Lebensmittel, Drogeriewaren) vor besondere Herausforderungen. Für die Attraktivität eines Wohnortes ist eine qualifizierte Nahversorgung mit entscheidend. Mit der Umsetzung des Modernisierungsvorhabens kann eine adäquate Grundversorgung im Ort langfristig gesichert werden.

1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 30.06.2020
2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2020
3 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg 2020; Bundesdurchschnitt = 100,0

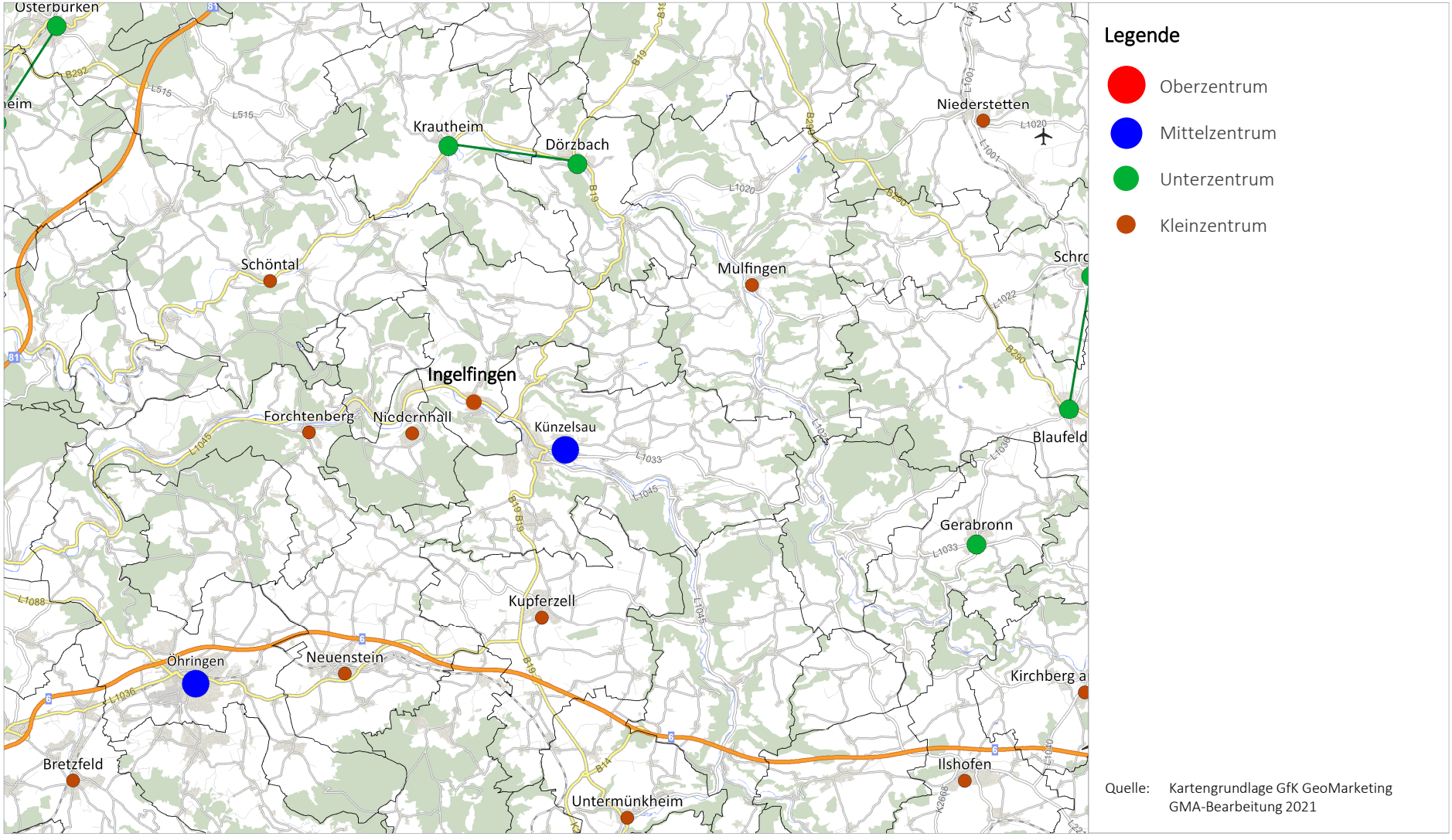
GMA-Zusammenstellung 2021

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für die Bewertung des sog. „Konzentrationsgebotes“ 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.“*

Karte 1: Lage von Ingelfingen und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wird die Regelung im Kapitel 2.4.3.2.2 aufgegriffen.

(Z) *„Die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.*

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig

- *in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht,*
- *in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte muss dem System der Zentralen Orte entsprechen. Dies gilt auch bei Erweiterungen schon vorhandener Betriebe. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.“

Der Stadt Ingelfingen ist gemäß Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines **Kleinzentrums** zugewiesen (von Verbindlichkeit ausgenommen). Damit ist die Stadt für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Ingelfingen liegt nicht im Verdichtungsraum. Der Siedlungsbereich des Mittelzentrums Künzelsau liegt rd. 650 m entfernt. Es gilt in diesem Zusammenhang daher der Tatbestand der **„Raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung”**. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Ingelfingen zu bewerten.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum im August 2021. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die sich mit den Hauptsortimenten eines Lebensmittelmarktes überschneiden. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform der Anbieters Netto ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit größenvergleichbaren Systemwettbewerbern erfolgen wird, d. h. mit anderen großflächigen Lebensmittelmärkten.

Vor diesem Hintergrund wurden in Ingelfingen alle Betriebe des projektrelevanten Sortimentsbereichs einschließlich Lebensmittelhandwerk erfasst. Im Umland wurde die Erfassung auf Lebensmittelmärkte ab rd. 400 m² Verkaufsfläche beschränkt, da aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort keine Wettbewerbsbeziehungen mit kleinteiligen Angebotsformen mehr bestehen.

3.1 Versorgungsstrukturen in Ingelfingen

Die projektrelevanten Angebotsstrukturen befinden sich nahezu ausschließlich in der Kernstadt von Ingelfingen. Im Segment der Lebensmittelmärkte beschränkt sich das Angebot auf den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser hatte im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Ein zusammenhängender Einzelhandelsbesatz i. S. eines zentralen Versorgungsbereichs ist in Ingelfingen nicht identifizierbar.

Daneben existieren drei Bäckereien in Ingelfingen, zwei davon operieren als Konzessionäre im Netto-Markt und im BAGeno Raiffeisenmarkt, der auf einer Teilfläche ein Getränkesortiment führt. Dieser befindet sich gegenüber des Netto-Standortes an der Künzelsauer Straße. Die letzte verbliebene Metzgerei befindet sich an der Schloßstraße gegenüber der örtlichen Apotheke. Als Spezialanbieter ist zudem auf die Weinkellerei Hohenlohe mit einem Verkaufsraum für Weine hinzuweisen. Schließlich führt auch der zu Netto benachbarte Sopo-Markt auf einer Teilfläche ein kleines Angebot an Lebensmitteln, das sich jedoch v. a. auf nicht verderbliche Waren bzw. Trockensortiment beschränkt. In der Kernstadt und Criesbach bestehen außerdem zwei Totto-Lotto-Läden.

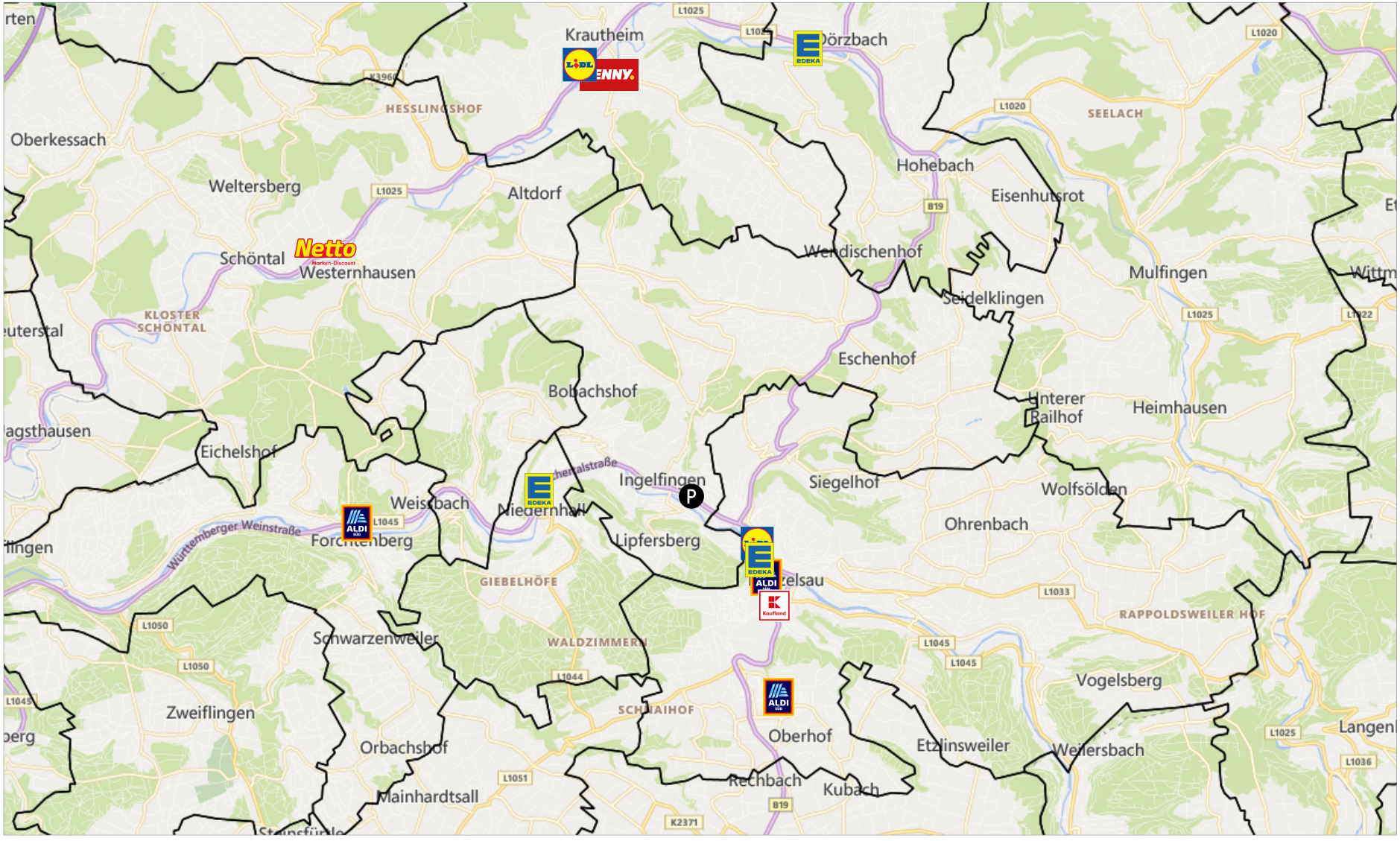
Somit ist festzuhalten, dass die Grundversorgung in Ingelfingen im Wesentlichen durch den Netto-Markt gewährleistet wird. Insgesamt besteht im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein deutlicher Kaufkraftabfluss in umliegende Städte und Gemeinden (v. a. Künzelsau) sowie eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (aktuell rd. 146 m² VK / 1.000 EW im Vergleich zu rd. 435 in Deutschland).[6] Damit kommt der Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Ingelfingen eine hohe Bedeutung zu.

3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland ist das benachbarte Mittelzentrum Künzelsau mit einer ausdifferenzierten Angebotslandschaft im Lebensmittelbereich hervorzuheben. Auch alle weiteren Nachbargemeinden (mit Ausnahme von Weißbach) verfügen über mindestens einen Lebensmittelmarkt. In Abhängigkeit vom Stadtteil besteht eine teilweise Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung Ingelfingens nach Künzelsau und auch nach Krautheim und Dörzbach.

[6] Quelle: EHI handel aktuell 2020. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

Folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte sind im Umland hervorzuheben:

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber im Umland (ab 800 m² VK)

Ort (ZO)*	Wettbe-werber	Betriebstyp	VK in m² (ca.-Werte)	Lage	Entfernung in Min. Fahrzeit
Dörzbach (UZ)	Edeka	Supermarkt	1.250	Sonstige Lage	19
Forchtenberg (KZ)	Aldi Süd	Discounter	1.100	Sonstige Lage	11
Krautheim (UZ)	Lidl	Discounter	1.000	Sonstige Lage	18
Dörzbach (UZ)	Penny	Discounter	800	Sonstige Lage	18
Künzelsau (MZ)	Kaufland	Großer Super-markt	3.300	Vorranggebiet zentrenrel. EH-Großprojekte	8
Künzelsau (MZ)	Edeka	Supermarkt	1.450	Sonstige Lage	5
Künzelsau (MZ)	Lidl	Discounter	1.200	Sonstige Lage	5
Künzelsau (MZ)	Aldi Süd	Discounter	1.050	Sonstige Lage	8
Künzelsau (MZ)	Aldi Süd (Gaisbach)	Discounter	800	Sonstige Lage	13
Niedernhall (KZ)	Edeka	Supermarkt	1.450	Sonstige Lage	6
Schöntal (KZ)	Netto	Discounter	1.000	Sonstige Lage	15

* ZU = Unterzentrum, KZ = Kleinzentrum, MZ = Mittelzentrum

GMA-Zusammenstellung 2021

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (u. a. Drogerieartikel, Wasch- und Putzmittel). Dieses Sortiment wird überwiegend von Lebensmitteldiscountern, wie am Vorhabenstandort vorhanden und geplant, angeboten.

In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. Die Lage des Bestandsstandorts in der Kernstadt als Siedlungs- und Einwohnerschwerpunkt der Stadt mit Anbindung an die Kochertalstraße als Hauptverkehrsachse gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet.

Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein, die eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich aufweist. Die Größe des Netto-Marktes ist als einziger Lebensmittelmarkt auf die Einwohnerzahl der Gemeinde abgestimmt, die zukünftig weiter zunehmen wird.

Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (dazu sogleich IV. 5.), ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum ggf. vorhandenen zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Eichendorffstraße“

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“ befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in der Kernstadt von Ingelfingen. Direkt an das Plangebiet schließen mit der Uhlandstraße im Norden und der Eichendorffstraße sowie der Künzelsauer Straße (L 1045) im Süden Verkehrsflächen an. Im Norden und im Westen befindet sich überwiegend Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Süden und Osten schließen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen an.

Die Einzelhandelsfunktion des Standortbereichs von Netto wird durch angrenzende Einzelhandelsbetriebe (Sonderpostenmarkt, Zoofachmarkt, Küchenfachgeschäft) hervorgehoben. Als einziger Lebensmittelmarkt in Ingelfingen hat dieser auch eine Frequenz- und Magnetfunktion für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund seiner Versorgungsbedeutung fungiert der Netto-Markt nicht nur als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete, sondern auch als Versorgungsschwerpunkt für die gesamte Stadt.

Aufgrund der Lage innerhalb der Kernstadt ist der Standort fußläufig für große Bevölkerungsteile insbesondere des östlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt erreichbar. Die Bushaltestelle „Ingelfingen Bahnhof“ direkt südlich an der Künzelsauer Straße gewährleistet zudem eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aus dem gesamten Stadtgebiet auch für nicht motorisierte Bewohner.

Aufgrund der ländlich geprägten Region und der dispersen Siedlungsstruktur mit 8 Stadtteilen sind in Ingelfingen für einen Großteil der Bevölkerung Einkäufe mit dem Pkw die Regel. Die Erschließung erfolgt hier über die parallel zur Künzelsauer Straße verlaufende Eichendorffstraße, die auf Höhe der Goethestraße und der Oststraße von der Künzelsauer Straße angefahren werden kann. Vor dem Objekt befinden sich ausreichend Pkw-Kundenstellplätze.[7]

GMA-Aufnahmen 2021

[7] Durch die Erweiterung reduziert sich die Stellplatzzahl geringfügig um 13 Stellplätze.

Karte 3: Mikrostandort „Eichendorffstraße“

Legende

- Plangebiet „Breter – 4. Änderung“
- Bushaltestelle

Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das 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

Da Ingelfingen als Kleinzentrum eingestuft ist, ist in der Stadt kein Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist für die Bewertung des Netto-Lebensmitteldiscounters zu prüfen, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen.
- Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten.
- Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile.

Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. **Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des hier vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Im Anschluss erfolgt die Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Umsatzhrkunft und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto-Standort in Ingelfingen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort 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.

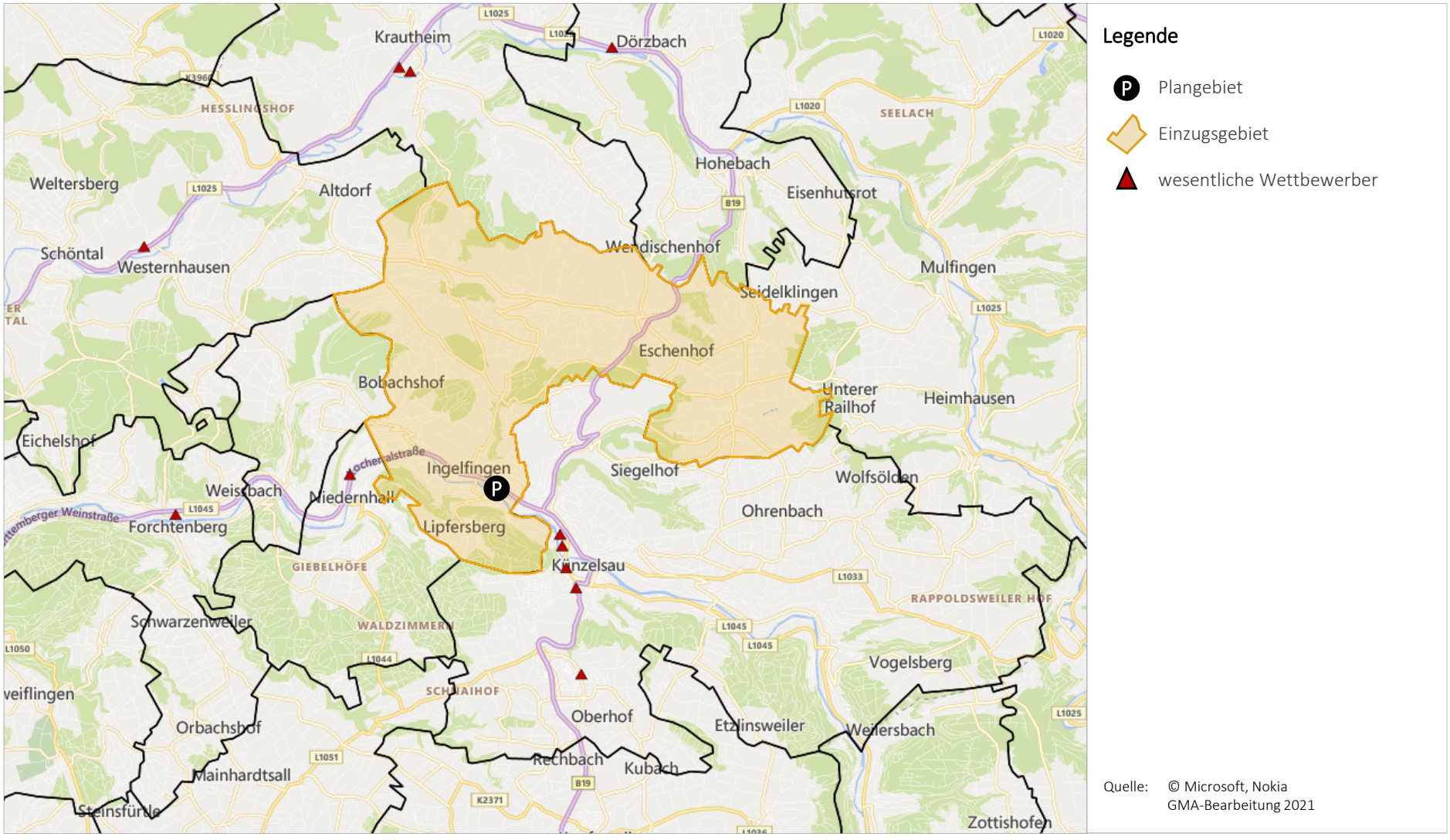
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Ingelfingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich festhalten, dass sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Stadt Ingelfingen selbst mit ihren derzeit rd. 5.462 Einwohnern beschränkt.** Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen und die großen Distanzen im ländlichen Raum unterbunden.

Darüber hinaus sind Kundenzuführeffekte i. W. durch die Arbeitsplatzbedeutung mit deutlichem Pendlerüberschuss zu erwarten. Dementsprechend ist diesbezüglich mit Streukundeneffekten zu rechnen, die nicht räumlich zu verorten sind. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.370[8]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ingelfingen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.[9]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[10] zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ingelfingen bei 101,7 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 13,6 Mio. €.**

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelberreich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %.

3. Umsatzprognose

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.[11] 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 der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

---

8 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

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

11 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 sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Netto-Markt anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:[12]

Tabelle 4: Umsatzprognose des erweiterten Netto-Marktes in Ingelfingen

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Ingelfingen	**13,6**	**25**	**3,4**	**0,5**	**3,9**	**90**
Streuumsätze			0,4	<0,1	0,5	10
Gesamt			**3,8**	**0,6**	**4,4**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt lässt sich für einen erweiterten Netto-Markt in Ingelfingen eine **Umsatzleistung von max. 4,4 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsfläche des erweiterten Netto-Marktes lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 4.300 € / m² VK** ermitteln, was als leicht überdurchschnittlich zu bewerten ist. [13] Eine höhere Umsatzleistung ist vor dem Hintergrund der ausschließlich lokalen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten. Zwar sind angesichts fehlender strukturprägender Wettbewerber in Ingelfingen relativ hohe Marktanteile anzusetzen. Da es sich im Falle von Ingelfingen jedoch um eine dispers besiedelte Flächengemeinde (8 Stadtteile) handelt, ist zu berücksichtigen, dass die Kundenbindung in der Kernstadt zwar vergleichsweise hoch (über den durchschnittlich angesetzten 25 % Marktanteil) ausfallen wird, in anderen Ortsteilen wegen der höheren Distanzen aber nur ein geringerer Marktanteil erreicht werden kann. Darüber hinaus sind auch die langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen zu anderen Einkaufsstandorten (v. a. Künzelsau) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der **Umsatzherkunft** stammen rd. 90 % des Umsatzes aus Ingelfingen selbst. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf Streuumsätze mit Pendlern und Zufallskunden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort in seiner Versorgungsfunktion ganz überwiegend auf die örtliche Versorgung abgestimmt bleibt.

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 BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

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

13 Gemäß Hahn Retail Estate Report 2020/2021 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.280 € / m² VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 800 m². Insofern ist die ermittelte Flächenleistung des Marktes in Ingelfingen vor dem Hintergrund der über dem Durchschnitt liegenden Verkaufsfläche als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

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

Im Abgleich von Umsatzherkunft und den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen mit ihren aktuell rd. 5.462 Einwohnern begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Punktuell auftretende Kundenzuführeffekte von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wurden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.
- Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Rd. 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. Der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt.
- Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich bzw. das Gemeindegebiet hinausgeht.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse (vgl. hierzu Kapitel II.) zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen

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

In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

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

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten (im vorliegenden Fall also speziell bei Discountern und im Allgemeinen bei Lebensmittelmärkten) zu erwarten. Sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Bei der Bewertung des Vorhabens wird hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ein Gesamtumsatz von **max. 4,4 Mio. €** errechnet. Davon entfallen **ca. 3,8 Mio. € auf den Foodbereich** und **ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich**. Für die Umsatzumverteilung wird lediglich ein durch die Modernisierung und Erweiterung erwirtschafteter Mehrumsatz umverteilungsrelevant sein. Der Bestandsumsatz ist dagegen umverteilungsneutral, da er bereits marktwirksam geworden ist. Für den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter wird ein Bestandsumsatz von **ca. 3,4 Mio. €** ermittelt. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 4.200 € / m² Verkaufsfläche, die im Sinne eines worst-case-Ansatzes geringer als nach der Erweiterung angesetzt wird, obwohl Flächenleistungen im Allgemeinen mit zunehmender Verkaufsfläche sinken. Davon entfallen **ca. 2,9 Mio. € auf den Foodbereich** und **ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich**.

Somit ergibt sich eine zusätzliche Umsatzerwartung von insgesamt **0,9 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich**, die gegenüber Wettbewerbern in diesem Segment umverteilt wird.

Der zusätzlich am Standort erwirtschaftete Umsatz wird voraussichtlich folgende Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum auslösen:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen Netto-Lebensmitteldiscounter

Segment	Umsatzdifferenzierung	Umsatzumverteilung in Mio. €
Food	▪ Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes im Food-Bereich	3,8
	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	2,9
	▪ Umsatzzuwachs Food (umverteilungsrelevant)	0,9
	▪ Umsatzumverteilungen in Ingelfingen	0,1
	▪ Umsatzumverteilungen im Umland	0,8
Nonfood	▪ Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes im Nonfood-Bereich	0,6
	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes im Nonfood-Bereich	0,5
	▪ Umsatzzuwachs Nonfood (umverteilungsrelevant)	0,1

GMA-Zusammenstellung 2021

- Im vorliegenden Fall ist in der Standortgemeinde kein direkter Hauptwettbewerber vorhanden. Insofern werden überwiegend Standorte im Umland tangiert, wohin heute ein großer Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt. An diese Stelle bleibt anzumerken, dass sich dieser Umsatzrückgang aus dem Rückholeffekt (=Kaufkraftrückholung) und nicht aus einem aktiven Abzug von Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen resultiert.
- Gegen Anbieter in Ingelfingen werden ca. 0,1 Mio. € umverteilt. Diese weisen nur teilweise Sortimentsüberscheidungen mit dem Netto-Markt auf. Hierbei handelt es sich um die Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie Anbieter mit Lebensmitteln in Randsortimenten (BAGeno Raiffeisenmarkt, Weinkellerei, Sopo-Markt).
- Im Mittelzentrum Künzelsau sind gegenüber den dortigen Wettbewerbern Umsatzrückgänge in Höhe von ca. 0,6 Mio. € zu erwarten. Betroffen hiervon sind im Wesentlichen dezentrale Standorte, darunter der nur rd. 5 Min. entfernte Standortbereich „Würzburger Straße“ mit Lidl und Edeka.
- Gegenüber den Anbietern in Krautheim und Dörzbach sind Umsatzrückgänge i. H. von ca. 0,2 Mio. € zu erwarten. Die dortigen Anbieter sind aus den nördlichen Stadtteilen von Ingelfingen in vergleichbarer Fahrzeit zu erreichen.
- In weiteren Umlandgemeinden sind nochmals geringere Umverteilungswirkungen zu erwarten.

1.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Im Untersuchungsraum sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- In **Ingelfingen** sind ausschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Anbieter mit Lebensmittelsortimenten im Randsortiment vorhanden, die nur bedingt mit dem Netto-

Markt in Wettbewerb treten. Das Angebot dieser Anbieter hebt sich deutlich vom standardisierten Angebot eines Discounters ab. Vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Sortimentsüberschneidungen sind Umverteilungsquoten von max. 3 % zu erwarten.

- Mangels Systemwettbewerbern vor Ort sowie vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich ist zu erwarten, dass der durch den Netto-Markt generierte Zusatzumsatz überwiegend außerhalb der Stadt Ingelfingen umverteilungswirksam werden wird (= „Kaufkraftrückholung“).
- Das **Mittelzentrum Künzelsau** stellt für die Bevölkerung in Ingelfingen den nächstgelegenen Einkaufsstandort mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs, aber auch eine Einkaufsalternative im vollsortimentierten Lebensmittelbereich dar. Vor diesem Hintergrund bestehen etablierte Einkaufsverflechtungen sowie Kaufkraftabflüsse in Richtung Künzelsau. Die am schnellsten erreichbaren Lebensmittelmärkte befinden sich lediglich 5 Fahrminuten vom Netto-Markt entfernt in dezentraler Lage an der Würzburger Straße. Weitere Anbieter, darunter auch Kaufland als mit Abstand größter Anbieter im Untersuchungsraum, sind weniger als 10 Fahrminuten entfernt. Gemessen am Umsatz der Hauptwettbewerber in Künzelsau sind nur sehr geringe Umverteilungsquoten von rd. 1 % zu erwarten. Dies macht deutlich, dass eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Künzelsau durch die Kaufkraftrückholeffekte auszuschließen ist.
- Im **Doppel-Unterzentrum Krautheim-Dörzbach** sind Umverteilungseffekte durch eine stärkere Kaufkraftbindung in den nördlichen Ingelfinger Stadtteilen zu erwarten. Diese fallen jedoch mit max. 1 % marginal aus. Insbesondere in Dörzbach werden diese aufgrund der größeren Distanz nochmals geringer ausfallen.
- In den weiteren benachbarten Gemeinden und Kleinzentren sind Umverteilungsquoten von max. 1 % zu erwarten, die je nach Distanz und Betriebstyp des Hauptwettbewerbers variieren werden. So wird der Anbieter Edeka in Niedernhall aufgrund der geringeren Entfernung zum Erweiterungsvorhaben auf sehr niedrigem Niveau etwas stärker betroffen sein.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. € vor allem ggü. den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und nicht mehr quantifizierbar. Sie verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Somit lässt sich für die Angebotsstrukturen in Ingelfingen und im näheren Umland festhalten, dass hier keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen oder städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich an allen untersuchten Standorten auf einem sehr geringen wettbewerblichen Niveau.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 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.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. In Ingelfingen selbst ist zwar in gewissem Umfang mit Umverteilungen ggü. den bestehenden Anbietern (Bäckereien, Metzgerei etc.) zu rechnen, wegen der starken Spezialisierung der Anbieter sind einzelbetrieblich jedoch keine Betriebsschließungen zu befürchten. Die Versorgungsstrukturen sind nicht gefährdet, vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert.
- Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich rd. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. An dieser Stelle sei nochmals anzumerken, dass sich dieser Umsatzrückgang aus einem Rückholeffekt (= Kaufkraftrückholung) und nicht aus einem aktiven Abzug von Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen resultiert.
- Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind auszuschließen. Insofern ist sowohl in Ingelfingen als auch in den umliegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen in Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Erweiterungsvorhaben der Firma Netto nicht gefährdet wird, sondern als Modernisierungsvorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Ingelfingen zu bewerten ist.

Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen von rd. 850 m² VK auf rd. 1.125 m² VK zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmen-bedingungen	▰ Makrostandort: Stadt Ingelfingen mit ca. 5.462 Einwohnern ▰ Lage im ländlichen Raum ▰ zentralörtliche Funktion: Kleinzentrum (von Verbindlichkeit ausgenommen) ▰ Siedlungsstrukturen: dispers besiedelte Flächengemeinde mit insg. 8 Stadtteilen mit Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt ▰ Einzelhandelsstrukturen: Einzelhandel konzentriert sich auf die Kernstadt; die Grundversorgung wird durch den Netto-Markt als einzigen Lebensmittelmarkt getragen; benachbart zu Netto befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, für die der Netto-Markt eine Frequenzfunktion übernimmt
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadt Ingelfingen. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 5.462 Personen ▰ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 13,6 Mio. €
Umsatzerwartung	▰ Umsatzerwartung des Netto-Marktes mit rd. 1.125 m² VK: max. 4,4 Mio. € davon 3,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	▰ Umsatzumverteilung in Ingelfingen: max. 3 % ▰ Umsatzumverteilung im Umland: rd. 1 %

GMA-Zusammenstellung 2021

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrations-gebot	▰ Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. ▰ In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. ▰ Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein. **Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (vgl. hierzu Kongruenzgebot) ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig**.
Integrations-gebot	▰ Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen. ▰ Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten. ▰ Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile. **Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**
Kongruenzgebot	▰ Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt. **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt. Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht.**
Beeinträchtigungs-verbot	▰ In Ingelfingen ist eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen auszuschließen. Vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert. ▰ Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich ca. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Die geringe Umsatzumverteilung erfolgt als Kaufkraftrückholung. ▰ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und verteilen sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe. **Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.**

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Ingelfingen und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	14
Karte 3:	Mikrostandort „Eichendorffstraße“	17
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 2:	Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Ingelfingen	9
Tabelle 3:	Wesentliche Wettbewerber im Umland (ab 800 m² VK)	15
Tabelle 4:	Umsatzprognose des erweiterten Netto-Marktes in Ingelfingen	22
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen Netto-Lebensmitteldiscounter	25