



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in der Stadt Neuenstein

AUFTRAGGEBER: Stadt Neuenstein

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg , den 27.10.2021

**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
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	5
4. Vorhabenbeschreibung	7
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>8</b>
1. Makrostandort Neuenstein	8
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Versorgungsstrukturen in Neuenstein	12
3.2 Angebotssituation in Waldenburg	14
3.3 Angebotssituation im weiteren Umland	14
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>16</b>
1. Rahmenbedingungen in Neuenstein	16
2. Mikrostandort Rewe	16
3. Mikrostandort Netto	17
4. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>21</b>
1. Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose Rewe / Netto	24
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	26
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>27</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	27
1.1 Methodik	27
1.2 Umsatzumlenkungen	27
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	31
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	31
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>32</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

In der Stadt Neuenstein sind die Lebensmittelmärkte Rewe und Netto wichtige Bausteine bei der Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich. Netto hat sich als Discounter seit vielen Jahren am Standort bewährt. Rewe wurde erst vor kurzem angesiedelt, soll aber aufgrund des guten Kundenzuspruchs am Standort erweitert werden.

Beide Standorte (Rewe, Netto) befinden sich in einer siedlungsstrukturellen Randlage, wurden hier jedoch angesiedelt, weil es in der zentralen Innenstadtlage von Neuenstein offensichtlich keine Möglichkeiten zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes gab. An dieser Situation wird sich auch zukünftig nichts ändern. Die städtebaulichen Strukturen sind in Neuenstein auf absehbare Zeit nicht veränderbar, so dass auch langfristig keine besser integrierten Standorte möglich sind.

Konkret ist vorgesehen, den Rewe-Markt von 1.430 m<sup>2</sup> um 300 m<sup>2</sup> auf max. 1.730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und den Netto-Markt von 869 m<sup>2</sup> um 200 m<sup>2</sup> auf 1.069 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an den jeweiligen Standorten zu erweitern. Damit sind beide Vorhaben als großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Dabei werden die beiden Vorhaben i. S. einer Prüfung des Gesamtvorhabens gemeinsam betrachtet. Für die Bewertung sind dabei die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind somit folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Neuenstein sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Rewe / Netto
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes der beiden Märkte und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Neuenstein und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens Rewe und Netto
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Heilbronn-Franken 2020 (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im November 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 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:<sup>1</sup>

- „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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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

- /// **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.<sup>2</sup>
- /// 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 %.<sup>3</sup>
- /// 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 (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 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
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

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).

<sup>2</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

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

Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m<sup>2</sup> VK).<sup>4</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> 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

Die Erweiterung der Verkaufsflächen dient bei beiden Anbietern (Rewe / Netto) v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit der Märkte erhöht, so dass an die demografische Entwicklung angepasste, alten- und behindertengerechte Verkaufsgebäude entstehen. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Die **REWE Group** betreibt in Deutschland derzeit rd. 5.900 Filialen. REWE-Märkte werden als Filialen oder durch selbstständige REWE Kaufleute betrieben. Das Unternehmen verfügt hierbei über verschiedene Vertriebslinien: REWE-City (kleiner Supermarkt mit ca. 500 – 1.000 m<sup>2</sup> VK); REWE (Supermarkt mit ca. 1.000 – 3.500 m<sup>2</sup> VK) sowie REWE Center (Großer Supermarkt mit 3.500 – 8.000 m<sup>2</sup> VK). REWE-Supermärkte besitzen ein breites und tiefes Sortiment mit ca. 10.000 – 25.000 Artikeln sowie einen deutlichen Schwerpunkt im Lebensmittelbereich mit einem hohen Anteil an Markenprodukte, aber auch Eigenmarken. Der durchschnittliche REWE-Umsatz je Filiale beträgt ca. 6,6 Mio. € (brutto); die durchschnittliche Filialgröße ca. 1.522 m<sup>2</sup> VK.<sup>5</sup>

Die **Fa. Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte sowie Molkereiprodukte, Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Anders als etwa bei Aldi und Lidl spielen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood II (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) in den Netto-Filialen nur eine geringe Rolle. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel<sup>6</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 822 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,6 – 3,7 Mio. € je Filiale.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021

<sup>5</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Estate Report Germany 2021/2022

<sup>6</sup> Fa. Netto 2021, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).

<sup>7</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022

## II. Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Neuenstein

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist der Stadt Neuenstein mit ihren 6.633 Einwohnern<sup>8</sup> die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen (vgl. Karte 1). Regionalplanerisch ist Neuenstein dem Mittelbereich Öhringen zugeordnet. Dem Verflechtungsraum des Kleinzentrums gehört ebenfalls die Stadt Waldenburg an. Damit verfügt Neuenstein als einziges der beiden Kleinzentren im Umland<sup>9</sup> über eine regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion, die über den Bedarf von Neuenstein hinausgeht.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Neuensteins ist aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Autobahn A 6 (Heilbronn – Nürnberg) und über die L 1036 an die Bundesstraße B19 als sehr gut zu bewerten. Zudem sichert die Bahnanbindung die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in der zurückliegenden Dekade leicht positiv. Die Einwohnerzahl in der Stadt Neuenstein stieg von ca. 6.191 im Jahr 2011 auf ca. 6.633 im Jahr 2021 (+ 442) Einwohner bzw. + 7,1 %<sup>10</sup> und ist damit im Vergleich zum Hohenlohekreis (+ 5,1 %) auf deutlich überdurchschnittlichem Niveau anzusiedeln.

**Siedlungsstrukturell** gliedert sich Neuenstein in die Kernstadt (ca. 3.800 Einwohner) und die sechs Stadtteile Kirchensall (rd. 800 Einwohner), Grünbühl (rd. 500 Einwohner), Eschelbach (rd. 500 Einwohner), Kleinhirschbach (rd. 400 Einwohner), Obersöllbach (rd. 300 Einwohner) und Kesselfeld (rd. 200 Einwohner).<sup>11</sup>

Die **wirtschaftliche Entwicklung** Neuensteins verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Im Jahr 2020 waren in Neuenstein ca. 3.086 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Etwa 56 – 57 % der Beschäftigten sind dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen. Auf den Bereich der Dienstleistungen entfällt jeweils ein Anteil von ca. 20 %. Zu den standortprägenden Firmen zählt u. a. GETRAG. Dominierender Gewerbestandort ist das direkt an der Autobahnauffahrt liegende Gewerbegebiet „Lange Klinge“ im nordöstlichen Kernstadtgebiet. Durch seine Rolle als wichtiger Standort des produzierenden Gewerbes hat Neuenstein einen leicht positiven Pendlersaldo von + 75 zu verzeichnen.

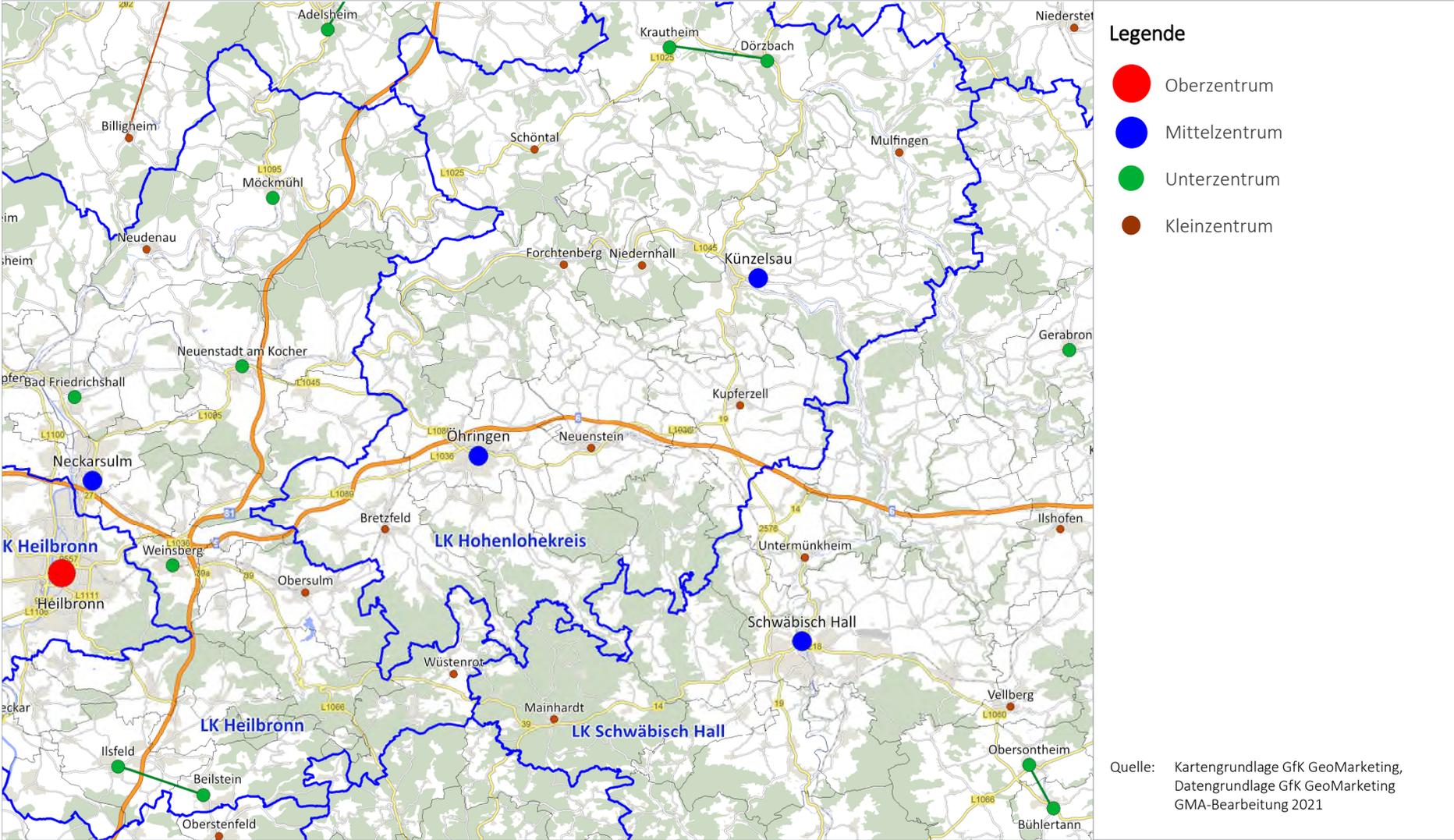
<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2021).

<sup>9</sup> Als weiteres Kleinzentrum im Umland ist Kupferzell zu nennen.

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>11</sup> Quelle: Stadtverwaltung Neuenstein.

**Karte 1: Makrostandort Neuenstein– Lage im Raum und zentralörtliche Struktur**



Die **Einzelhandelsstrukturen** in Neuenstein lassen sich dabei wie folgt charakterisieren:

- Im historischen Stadtkern von Neuenstein im Bereich der Schlosstraße / Hintere Straße und Vorstadt befinden sich punktuell kleinere Einzelhandelsbetriebe. Magnetbetriebe oder größere Lebensmittelmärkte sind im Ortskern nicht vorhanden. Die Nutzungsstrukturen werden punktuell ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie / Hotellerie, Gesundheits- und öffentliche Einrichtungen. Insgesamt spielt der historische Ortskern nur eine sehr geringe Rolle im Einzelhandel, im Lebensmitteleinzelhandel praktisch gar keine.
- Ein wichtiger Nahversorgungsstandort in Neuenstein befindet sich in der Kirchensaller Straße mit einem Penny-Lebensmitteldiscounter, dem Getränkemarkt Kober sowie einer Metzgerei.
- Eine wichtige Rolle übernimmt der Netto-Lebensmitteldiscounter nördlich der Kernstadt am Salzweg.
- Seit Mitte 2019 ist in Neuenstein am Standort Kirchensaller Straße ein moderner Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.430 m<sup>2</sup> VK vorhanden.
- Ansonsten bestehen in Neuenstein nur punktuell weitere Einzelhandelsstandorte.

Der Standort Neuenstein wird im Einzelhandel v. a. durch seine Nähe zum Mittelzentrum Öhringen beeinflusst. So bestehen heute umfangreiche Einkaufsbeziehungen in das benachbarte Mittelzentrum. Aber auch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Heilbronn machen sich insb. im mittel- und langfristigen Bereich bemerkbar. Als Einzelhandelsstandort außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels hat Neuenstein keine regionale Bedeutung.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** wird mit Ziel 2.2.4.3.2.2 die o. g. Regelung aufgegriffen.

Dort ist der Stadt Neuenstein die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Damit ist Neuenstein für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Oberzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Neuenstein liegt nicht im Verdichtungsraum. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der **„Raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“**. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Neuenstein und im Umland zu bewerten.

### 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Versorgungsstrukturen in Neuenstein

In der Standortkommune Neuenstein ist insgesamt auf drei strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich hinzuweisen:

- / Seit 2019 ist ein moderner Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.430 m<sup>2</sup> VK im nördlichen Kernstadtbereich vorhanden. Dieser soll auf 1.730 m<sup>2</sup> VK erweitert werden.
- / Des Weiteren ist im Umfeld von Rewe ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit insgesamt rd. 869 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Dieser soll auf 1.069 m<sup>2</sup> VK erweitert werden.
- / Zum anderen ist ebenfalls in Gewerbegebietslage in der Kirchensaller Straße ein kleineres Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Penny-Lebensmitteldiscounter (rd. 610 m<sup>2</sup> VK), dem Anbieter Getränke Kober sowie einer Metzgerei vorhanden.
- / Neben diesen Versorgungsschwerpunkten in Neuenstein ist darüber hinaus auf eine Bäckerei in der Ortsmitte sowie auf eine weitere Bäckerei und eine Metzgerei im Gewerbegebiet „Langer Weg“ hinzuweisen. Der Stadtkern von Neuenstein spielt schon seit langem keine Rolle mehr in der Lebensmittelnaheversorgung.

Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche in Neuenstein ca. 3.410 m<sup>2</sup>. Diese Anbieter erwirtschaften aktuell eine Umsatzleistung von 13,7 Mio. €.<sup>12</sup> Davon entfällt auf die Stadtmitte nur ein zu vernachlässigender Teil (Bäckerei mit ca. 50 m<sup>2</sup> zzgl. Café). D.h. weniger als 2 % der Verkaufsfläche liegen in der Stadtmitte.



Rewe



Netto



Penny

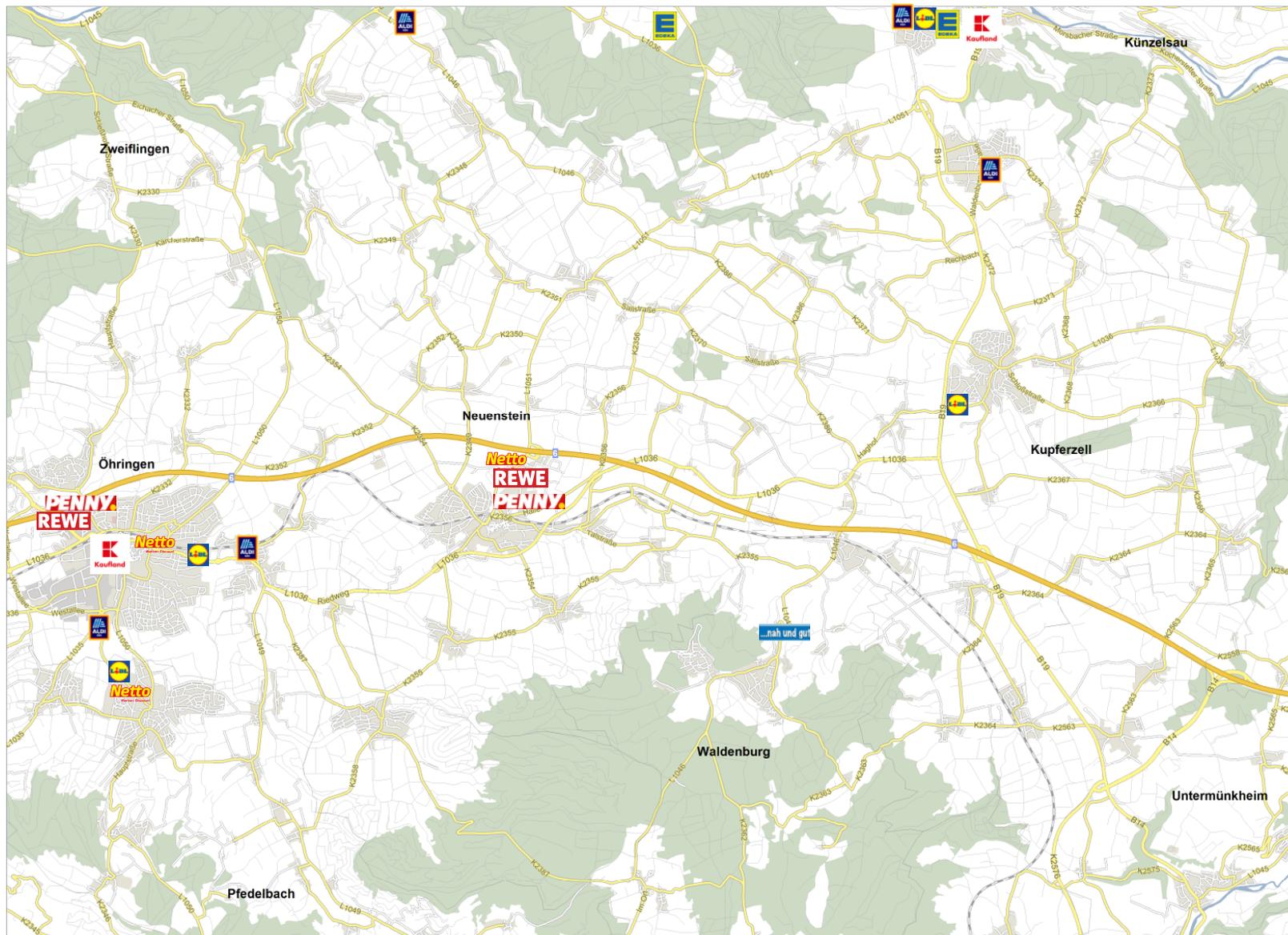


Ortskern

GMA-Aufnahmen 2021

<sup>12</sup> alle Lebensmittelanbieter, Umsatzleistung bereinigt um Nonfoodumsätze.

**Karte 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,  
Datengrundlage GfK GeoMarketing  
GMA-Bearbeitung 2021

### 3.2 Angebotssituation in Waldenburg

In **Waldenburg** (Zone II) wird die Angebotssituation geprägt durch den kleinen Lebensmittelmarkt Beck in der Hauptstraße im Kernort Waldenburg. Auf einer begrenzten Verkaufsfläche (< 200 m<sup>2</sup>) werden dort ein kleines Lebensmittelsortiment, Fleisch- und Wurstwaren sowie Obst und Gemüse zum Verkauf angeboten. Der Anbieter hat seinen Laden modernisiert und präsentiert sich wieder auf einem zeitgemäßen Stand. Des Weiteren ist auf zwei Bäckereien hinzuweisen, welche sich alle im Kernort Waldenburg befinden und auf einen Shell-Tankstellenshop im Bereich Hohebuch. Es bleibt festzuhalten, dass derzeit zwar rudimentäre Grundversorgungsstrukturen in der Stadt Waldenburg vorhanden sind, ein Großteil der Einkäufe im Lebensmittelbereich wird derzeit jedoch außerhalb der Stadt getätigt. Insgesamt wird derzeit in Waldenburg im Lebensmittelbereich ein Umsatz von ca. 1,2 – 1,3 Mio. € erwirtschaftet.



Lebensmittelmarkt Beck in Waldenburg

GMA-Aufnahme 2021

### 3.3 Angebotssituation im weiteren Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die drei Mittelzentren Öhringen im Westen, Künzelsau im Nordosten und Schwäbisch Hall im Südosten für den Standort Neuenstein von Belang. An diese Standorte fließt derzeit ein großer Teil der Kaufkraft ab.

- / In **Kupferzell** ist als einziger großer Lebensmittelanbieter ein Lidl-Lebensmitteldiscounter zusammen mit Rossmann im Gewerbegebiet „Im Bild“ ansässig. Des Weiteren sind v. a. im Bereich des Markplatzes, der Marktstraße und den daran angrenzenden Straßen mehrere Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) angesiedelt. Insgesamt befinden sich in Kupferzell Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> im Lebensmittelbereich und einer Gesamtumsatzleistung von ca. 9 – 10 Mio. €. Auch hier befindet sich der Großteil der Verkaufsfläche außerhalb der Ortsmitte.



Lidl / Rossmann in Kupferzell

GMA-Aufnahme 2021

Des Weiteren soll ein Lebensmittelvollsortimenter in Kupferzell realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch die Zuführeffekte in Richtung Neuenstein deutlich verringern werden. Gleiches gilt auch für Kunden aus Waldenburg, da der Standort in Kupferzell schneller zu erreichen ist als die Angebote in Neuenstein.

- /// In **Öhringen** ist ein umfassendes Angebot in allen Vertriebssegmenten des Lebensmittel Einzelhandels sowie ein ergänzendes Angebot an Spezialanbietern vorhanden. Für den Standort Neuenstein stellt der Standort Öhringen einen wichtigen Einkaufsort dar. An diesen Standort bestehen auch aufgrund der Nähe ausgeprägte Kundeneinkaufbeziehungen.
- /// Insbesondere für den östlichen bzw. nordöstlichen Teil des Einzugsgebietes (Kupferzell, Waldenburg) ist der Standort **Künzelsau** als wesentlicher Einzelhandelsstandort im Lebensmittelbereich zu nennen.
- /// Auch in **Schwäbisch Hall** sind eine Vielzahl an Wettbewerbern im Lebensmittelbereich vorhanden.

#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebots

Die Anbieter Rewe und Netto sind die wichtigsten Lebensmittelmärkte in Neuenstein. Sie bilden ein Angebot sowohl im Vollsortiments- wie auch im Discountbereich aus. Beide Anbieter planen ihre Standorte durch die Verkaufsflächen durch Erweiterungen langfristig zukunftsfähig aufzustellen, um so die Grundversorgung in der Stadt Neuenstein langfristig zu sichern.

**Der Ausnahmetatbestand des Konzentrationsgebotes wird somit erfüllt.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort Rewe / Netto unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Rahmenbedingungen in Neuenstein

Die Ausgangslage in der Stadt Neuenstein ist in Bezug auf die Möglichkeiten zur Realisierung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten wie folgt zu charakterisieren:

- /// Der Stadtkern von Neuenstein ist aufgrund der hier vorliegenden historischen Bausubstanz, der kleinparzellig strukturierten städtebaulichen Strukturen und der schwierigen topografischen Situation nicht für die Realisierung von Lebensmittelmärkten geeignet. So sind im gesamten Bereich des Stadtkerns keine geeignete Flächen hinsichtlich Zuschnitt, Größe und sonstigen standorträumlichen Rahmenbedingungen vorhanden, auf welchen moderne Lebensmittelmärkte realisiert werden könnten. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Neuenstein (GMA, 2004) wurde mehrfach festgestellt, dass sich der Ortskern von Neuenstein aufgrund der dort vorherrschenden Standortrahmenbedingungen nicht zur Realisierung von Lebensmitteleinzelhandelsflächen eignet und daher entsprechende Flächenpotenziale in den Randlagen von Neuenstein bereitzustellen sind. Als möglicher Standortbereich wurde das nördliche Stadtgebiet von Neuenstein vorgeschlagen.
- /// In der Folge wurden sowohl Penny wie auch Netto und Rewe außerhalb des Ortskerns im nördlichen Kernstadtbereich realisiert. Dort wird aktuell und auch in Zukunft die Nahversorgung gesichert werden. Aufgrund der Ausgangslage im Ortskern war die Realisierung von Nahversorgungsstrukturen im Bereich Penny / Netto / Rewe daher eine bewusste städtebauliche Entscheidung, um vor Ort ein zeitgemäßes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel zu schaffen.

#### 2. Mikrostandort Rewe

Der **Standort** des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich im nördlichen Stadtgebiet am Rand des Gewerbegebietes „Lange Klinge“. Das Grundstück wird dabei in Richtung Norden durch die Robert-Bosch-Straße, in Richtung Westen durch die Landesstraße L 1051, in Richtung Süden durch Stellplatzanlagen der GETRAG sowie in Richtung Osten durch Baumbestand und anschließend die Kirchensaller Straße begrenzt.

Das **Standortumfeld** des Rewe-Marktes ist teilweise durch Einzelhandel geprägt. So ist direkt nördlich der Landesstraße L 1051 ein Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) vorzufinden. Nördlich der Robert-Bosch-Straße ist zudem eine AVIA-Tankstelle vorhanden. In Richtung Osten grenzt das Gewerbegebiet „Lange Klinge“ an den Standort an. Auch hier sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich

(Metzgerei Breutner, Bäckerei Pfisterer & Oettinger Drive In-Bäckerei) ansässig. In der Kirchensaller Straße, in einer Entfernung von ca. 600 m in Richtung Süden, ist auf einen weiteren Versorgungsstandort, bestehend aus einem Penny-Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt sowie einer Metzgerei hinzuweisen. Insgesamt ist der Standort aufgrund seiner Prägung als Standort in Gewerbegebietslage zu bewerten. Es besteht derzeit keine Anbindung an Wohnlagen.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort mit dem Pkw sehr gut aus allen Richtungen zu erreichen. Insbesondere durch die Lage an der Landesstraße L 1051 sind wesentliche Wohnlagen Neuensteins und des Neubaugebiets Riedweg sowie der sonstige Kernstadtbereich mit dem Pkw schnell zu erreichen. Mit dem ÖPNV ist der Standort über eine Haltestelle im Bereich des Netto-Lebensmitteldiscounters ebenfalls erschlossen. Allerdings kann der Standort aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet von Neuenstein und der Entfernung zu wesentlichen Wohngebieten Neuensteins keine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Der Standort ist als überwiegend autokundenorientierter Gewerbegebietsstandort zu bewerten.



Rewe-Markt



Zufahrt zum Standort

GMA-Aufnahmen 2021

### 3. Mikrostandort Netto

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Neuenstein im Salzweg. Der Netto-Markt ist bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell 869 m<sup>2</sup> zusammen mit der Bäckerei Scholl ansässig. Der Standort wird dabei in Richtung Osten durch den Verlauf der L 1051 begrenzt. In Richtung Süden und Westen sind Freiflächen und in Richtung Norden der Salzweg vorhanden. Weiter in Richtung Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und die Autobahn A 6 mit der Anschlussstelle Neuenstein an.

Das **Standortumfeld** ist dabei im Wesentlichen in Richtung Süden, Westen und Norden durch Freiflächen sowie in Richtung Osten, östlich des Kreisels, durch eine Tankstelle bzw. südlich der Tankstelle durch den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter geprägt. Weiter in Richtung Osten grenzt das Gewerbe- und Industriegebiet Neuenstein an. Auch in Richtung Süden sind überwiegend gewerblich genutzte Flächen vorzufinden. Der Stadtkern befindet sich südlich der Bahnlinie in einer Distanz von rd. 1 km und ist über die L 1051 zu erreichen.





Standort Netto



Standortumfeld i.R. Osten



Standortumfeld i. R. Westen



Rewe im Standortumfeld

GMA-Aufnahmen 2021

Die Erreichbarkeit des Standortes für den **Pkw** ist durch die Lage an der L 1051 und die Erschließung über den dortigen Kreislauf als sehr gut zu bewerten. Auch die Sichtbarkeit aus Richtung des Hauptverkehrsträgers ist positiv zu bewerten. Über die L 1051 sind der Ortskern von Neuenstein sowie die Autobahnanschlussstelle Neuenstein an die A 6 schnell zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist im direkten Umfeld (Haltestelle „Salzweg“) vorhanden. In fußläufiger Hinsicht übernimmt der Standort keine Versorgungsfunktion; er ist als rein autokundenorientierter Standort zu bewerten.

**Zusammenfassend** lässt sich somit festhalten, dass es sich bei dem Standort um einen verkehrsorientiert gelegenen, nicht-integrierten Lebensmittelmarkt handelt.

#### 4. 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 [...].“*

Da Neuenstein als Kleinzentrum ausgewiesen ist, ist in der Stadt kein Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist für die Bewertung der Planstandorte zu prüfen, ob es sich um integrierte Standorte handelt.

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

- ▀ Beide Standorte weisen keinen Bezug zur Wohnbebauung auf und sind als reine Fahrstandorte in gewerblich geprägter Standortlage zu bewerten. Es handelt sich um städtebaulich nicht-integrierte Standorte.
- ▀ Beide Standorte wurden hingegen in der Vergangenheit wegen der fehlenden Möglichkeiten zur Realisierung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten im Ortskern von Neuenstein in verkehrlich gut erreichbarer Lage realisiert. Dennoch handelt es sich eindeutig um nicht-integrierte Standorte.

**Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Entsprechend wäre zur Umsetzung der Vorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.**

## IV. Kongruenzgebot

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. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht. Dabei wird ein Einzugsgebiet für beide Märkte abgegrenzt, da diese in unmittelbarer Nähe zueinander liegen und keine Unterschiede bei der generellen räumlichen Kundenherkunft bestehen werden. **Es erfolgt demnach eine Betrachtung des Gesamtstandortes.**

### 1. Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Gesamtstandort (Rewe / Netto) in Neuenstein 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, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur der Vorhaben
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Neuenstein und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Neuenstein, Öhringen, Kupferzell).

Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Stadt Neuenstein sowie die dem Nahbereich zugehörige Kommune Waldenburg. Darüber hinaus ist ebenfalls aus Kupferzell mit Kundenzuführeffekten an den Standort Neuenstein zu rechnen. Insgesamt leben im betrieblichen Einzugsgebiet des Marktes ca. 15.927 Einwohner. Im Detail lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt beschreiben:

///	Zone I:	Neuenstein	ca. 6.633 Einwohner
///	Zone II:	Waldenburg	ca. 3.043 Einwohner
///	Zone III:	Kupferzell	ca. 6.251 Einwohner
///	Zone I – II:	<b>insgesamt</b>	<b>ca. 15.927 Einwohner.</b>

**Zone I** des Einzugsgebietes bildet die Stadt Neuenstein. In Neuenstein selbst ist von der höchsten Bindung der Kunden auszugehen. Dies gilt sowohl für Rewe als auch für Netto, da beide Anbieter wichtige Bausteine bei der Sicherung der örtlichen Versorgung darstellen.

**Zone II** des Einzugsgebietes bildet die östlich von Neuenstein gelegene Stadt Waldenburg, welche nur kleinteilige Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich aufweist (Lebensmittelmarkt Beck) und dem Verflechtungsbereich des Kleinentrums Neuenstein zugehörig ist. Für Waldenburger Kunden ist Neuenstein aktuell der am schnellsten erreichbare Standort eines Lebensmittelvollsortimenters. Entsprechend besteht eine hohe Kundenbindung.

In einem gewissen Umfang werden auch Kunden aus Kupferzell (**Zone III**) die beiden erweiterten Märkte in Neuenstein aufsuchen, da aktuell in Kupferzell kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden ist, der Standort Neuenstein trotz einer Entfernung von bereits 11 Kilometern noch schnell zu erreichen ist und ähnliche Versorgungseinrichtungen (z. B. Kaufland / Edeka in Künzelsau) sich in einer vergleichbaren Entfernung zum Vorhabenstandort befinden. Daher bildet Kupferzell Zone III des Einzugsgebiets, in dem bereits Kundenmehrfachorientierungen vorhanden sind, jedoch immer noch eine gewisse Einkaufsorientierung in Richtung Neuenstein vorhanden ist. Allerdings ist zu beachten, dass Kupferzell mit Lidl einen sehr leistungsfähigen eigenen Lebensmittelmarkt besitzt und auch aufgrund der Distanz zu Neuenstein somit gegenüber Waldenburg nur eine deutlich untergeordnete Rolle im Einzugsgebiet spielt. Perspektivisch werden die Kundenzuführeffekte aus dieser Richtung jedoch aufgrund der Planungen zur Realisierung eigenständiger Versorgungsstrukturen im Vollsortimentsbereich deutlich zurückgehen. Dies gilt in diesem Fall auch für Waldenburger Kunden, da Kupferzell aus dieser Richtung schneller zu erreichen ist als die Angebote in Neuenstein.

Darüber hinaus ist in einem gewissen Maße sowohl aufgrund der Lage des Standortes an einem der größten Arbeitsstandorte im Umfeld (GETRAG, sonstige Gewerbebetriebe) sowie durch den im weiteren Umland vergleichsweise gering ausgeprägten Einzelhandelsbesatz (insbesondere im Lebensmittelvollsortimentsbereich) ebenfalls von Kundenpotenzialen auszugehen, welche nicht aus dem definierten Kerneinzugsgebiet des Marktes stammen. Hier ist jedoch aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation von keiner überwiegenden Orientierung nach Neuenstein auszugehen. Diese Kundenanteile werden daher im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. **Streukundeneffekte** angemessen berücksichtigt.



## 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 aktuell

**ca. € 6.370<sup>13</sup>**

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

**ca. 2.445 €.<sup>14</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>15</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Neuenstein bei 102,5 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).<sup>16</sup> Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 40,4 Mio. €**. Davon entfallen auf

	Zone I (Neuenstein):	16,6 Mio. €
	Zone II (Waldenburg):	8,0 Mio. €
	Zone III (Kupferzell):	15,8 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall des Rewe-Marktes bei ca. 15 %, bei Netto bei 13 %.

## 3. Umsatzprognose Rewe / Netto

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.<sup>17</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

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

<sup>13</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>14</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>15</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>16</sup> Waldenburg: 107,7; Kupferzell: 103,4.

<sup>17</sup> 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.

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.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für die beiden Planungen Rewe und Netto in Neuenstein anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln. Bei der Prognose der Umsatzleistungen beider Standorte wurden Umsatzumverteilungseffekte zwischen den Standorten bereits berücksichtigt:<sup>18</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe / Netto)**

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Neuenstein)	16,6	40	6,6 – 6,7	1,1	7,7 – 7,8	60
Zone II (Waldenburg)	8,0	25	2,0	0,3 – 0,4	2,3 – 2,4	18
Zone III (Kupferzell)	15,8	12	1,9	0,3	2,2	17 – 18
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	4 – 5
<b>Gesamt</b>			<b>11,0 – 11,1</b>	<b>1,8 – 1,9</b>	<b>12,9</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Rewe 15 %, bei 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 somit für die beiden erweiterten Lebensmittelmärkte ein **Gesamtumsatz von ca. 12,9 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 11,0 – 11,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,8 – 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Dabei wird der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.730 m<sup>2</sup> VK eine Umsatzleistung von 8,7 Mio. € (Flächenleistung rd. 5.000 – 5.100 € / m<sup>2</sup> VK) und Netto mit 1.069 m<sup>2</sup> VK eine Umsatzleistung von 4,2 Mio. € (Flächenleistung 3.900 – 4.000 € / m<sup>2</sup> VK) erreichen.

<sup>18</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

#### 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).

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 umfasst Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell mit insgesamt 15.927 Einwohnern. Für die Bewertung des Kongruenzgebotes ist der Verflechtungsbereich von Neuenstein relevant, zu dem die Stadt Waldenburg zugehörig ist.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass der Gesamtstandort Rewe / Netto einen Umsatzanteil von 78 % aus dem Verflechtungsbereich Neuenstein (Neuenstein / Waldenburg) generiert. Rd. 22 % der Umsatzleistung werden von außerhalb des Verflechtungsbereichs (i. W. Kupferzell) zufließen. Diese Effekte werden bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kupferzell deutlich zurückgehen. In der Folge wird sich der Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich – bei einem dann niedrigeren Umsatzniveau insgesamt – erhöhen.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot

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

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

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

Im Wesentlichen fließen hierbei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind folgende Faktoren 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 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung der Auswirkungen der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Bei der Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind die Wirkungen des Gesamtvorhabens zu berücksichtigen.
- /// Am Standort wird ein Gesamtumsatz von rd. 12,9 Mio. € erwartet, davon entfallen rd. 11,0 – 11,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 1,8 – 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sowohl Rewe wie auch Netto bereits am Standort mit Verkaufsflächen von 1.430 m<sup>2</sup> (Rewe) bzw. 869 m<sup>2</sup> (Netto) ansässig sind. Derzeit erwirtschaftet Rewe einen Umsatz von ca. 7,4 Mio. €, davon rd. 6,3 Mio. € im Lebensmittel- und 1,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Der Standort ist bereits heute als leistungsfähig einzuordnen. Der Anbieter Netto erwirtschaftet auf einer Fläche von 869 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 3,7 Mio. €, davon rd. 3,2 – 3,3 Mio. € im Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Auch Netto ist als leistungsfähig einzuordnen. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

Diese Umsätze werden somit nicht gegenüber dem bestehenden Einzelhandel umsatzumverteilungswirksam werden. Dies entspricht einem umsatzumverteilungsneutralen Umsatz von insgesamt 11,1 Mio. €, davon rd. 9,5 Mio. € im Lebensmittel- und rd. 1,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

- Nach Abzug der Umsätze der bestehenden Märkte bleibt demnach ein Umsatzanteil von rd. 1,5 Mio. €, welcher durch das Gesamtvorhaben im Untersuchungsraum im Lebensmittelbereich umverteilungswirksam werden wird. Diese Umsätze werden demnach gegenüber den Wettbewerbern in Neuenstein und im Umland umverteilungswirksam werden. Im Folgenden wird daher das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Märkte geprüft.
- Die gewählte Vorgehensweise wird auch in der Rechtsprechung dokumentiert, welche primär die Erweiterungsflächen als Gegenstand der Prüfung zu möglichen Umsatzumlenkungen bzw. schädlichen Auswirkungen ausmachen. Dies wird auch dadurch begründet, dass die Betriebe als solche bereits am Markt etabliert und ein Bestandteil des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes sind. Des Weiteren ist bei der Prognose zu berücksichtigen, dass mit steigenden Verkaufsflächen i. d. R. von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Darüber hinaus ist im Fall der zeitgleichen Realisierung der beiden Erweiterungen davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der Zusatzumsätze i. S. der Kannibalisierung zwischen den beiden Wettbewerbern umsatzumverteilungswirksam werden wird. Dies wurde bereits bei der Prognose der Umsatzleistung der beiden Standorte vollumfänglich berücksichtigt.

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

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumlenkungen durch die Vorhaben (Rewe / Netto)**

		Umsatz in Mio. €	UUV in %
Foodbereich	▪ Umsatzleistung Bestand	9,5	---
	▪ Umsatzumverteilung in Neuenstein (Ortskern)	<< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung in Neuenstein (sonstige Standorte)	0,5	11 - 12
	▪ Umsatzumverteilung in Waldenburg	<< 0,1	1 - 2
	▪ Umsatzumverteilung in Kupferzell	0,2	2
	▪ Umsatzumverteilung in Öhringen (Innenstadt)	0,2	1 - 2
	▪ Umsatzumverteilung in Öhringen (sonstige Standorte)	0,4	1 - 2
	▪ Umsatzumverteilung an sonstigen Standorten	0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatzleistung Food gesamt</b>	<b>11,0 – 11,1</b>	---
Nonfoodbereich	▪ Umsatzleistung Bestand	1,6	---
	▪ Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,2 – 0,3	n. n.
	▪ <b>Umsatzleistung Nonfood gesamt</b>	<b>1,8 – 1,9</b>	---
▪ <b>Umsatz Rewe / Netto Gesamt</b>		<b>12,9</b>	---

--- = Ausweis methodisch nicht sinnvoll

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Die Umsatzumverteilungseffekte in der **Stadt Neuenstein** selbst werden sich im Wesentlichen auf den Standort von Penny beziehen. Hier werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 11 – 12 % zu erwarten sein. Die Standortstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Neuenstein sind seit Jahren stabil. Auch die Realisierung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters hat zu keiner sichtbaren Veränderung der Wettbewerbsstrukturen geführt. Insgesamt ist Penny mit seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche bereits seit Jahren nicht mehr als zeitgemäß einzuordnen, dennoch wird der Standort von Kunden aus Neuenstein gut frequentiert. Da der Standort im Wesentlichen im Wettbewerb mit dem weiteren Lebensmitteldiscounter Netto tritt und in Neuenstein selbst ausreichend Potenzial für zwei Lebensmitteldiscounter besteht, sind die Effekte nicht als bestandsgefährdend, sondern vielmehr als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.

In **Waldenburg** ist mit dem Lebensmittelmarkt Beck ein Anbieter vorhanden, der die Grundversorgung vor Ort auf einer geringen Verkaufsfläche sicherstellt. Dieser Anbieter zeigt sich nach einer Modernisierung seines Ladengeschäfts mit einem modernen und zeitgemäßen Marktauftritt für einen kleinen Lebensmittelladen. Vor dem Hintergrund der Alleinlage von Waldenburg und der vergleichsweise großen Distanz zu nächstgelegenen Lebensmittelstandorten weist der Markt insbesondere für das Nahumfeld eine

hohe Kundenbedeutung auf. Infolge der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte in Neuenstein werden Umsatzumverteilungseffekte in einer geringen Größenordnung von max. 1 – 2 % erwartet. Auswirkungen in einer bestandsgefährdenden Größenordnung sind in Waldenburg somit nicht zu sehen.

- In **Kupferzell** werden insbesondere gegenüber dem örtlichen Lidl-Lebensmitteldiscounter Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 2 % erwartet. So ist von einer geringfügig höheren Einkaufsorientierung Kupferzeller Kunden in Richtung Neuenstein auszugehen. Insgesamt ist der Lidl-Standort insbesondere durch die Agglomerationslage mit dem benachbarten Rossmann-Drogeriemarkt gut aufgestellt, so dass die Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind. Jedoch bleibt darüber hinaus festzuhalten, dass durch die Planung zur Realisierung eines Vollsortimenters in Kupferzell selbst perspektivisch diese Kundenströme vor Ort verbleiben und in diesem Zuge am Standort Neuenstein fehlen werden. Es ist somit perspektivisch bei einer Realisierung eines Supermarktes in Kupferzell von erheblichen Rückholeffekten aus Richtung des Lebensmittelstandortes Neuenstein auszugehen.
- Neben den Versorgungsstrukturen in Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell wird darüber hinaus auch der Lebensmitteleinzelhandelsstandort **Öhringen** mit geringen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. Im Innenstadtbereich sind dies v. a. der große Supermarkt Kaufland sowie der Biomarkt Roland Geist sowie die weiteren Lebensmittelmärkte im sonstigen Stadtgebiet von Öhringen. Sowohl in der Innenstadt wie auch in sonstiger Lage werden geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 – 2 % ausgelöst. Auch hier sind die Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten und werden sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte verteilen. Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Öhringen oder die verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet ist infolge der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten.
- Gegenüber **sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes** werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese betreffen im Wesentlichen die weiter entfernt und von Kunden infolge der Arbeitsplatzverflechtungen angefahrenen Standorte beispielsweise in Künzelsau, Forchtenberg, Schwäbisch Hall. Hier bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € ausgelöst. Diese betreffen im Wesentlichen ebenfalls die Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet. Hierbei werden sich die Effekte auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen und so in einer Einzelbetrachtung keine relevante Größenordnung einnehmen.

**Zusammenfassend** lässt sich somit festhalten, dass die Umsatzumverteilungseffekte ausschließlich am Standort von Penny zu erhöhten Umsatzverlusten in der Region führen würden. In den Umlandkommunen werden allenfalls geringe Effekte ausgelöst, die zu keinen schädigenden Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen würden.

## 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:

- /// In Neuenstein selbst werden ausschließlich am Standort von Penny Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 11 – 12 % erwartet. Gegenüber den Anbietern im Stadtkern sind keine Effekte nachweisbar. Im Fall des Penny-Standortes sind die ausgelösten Effekte dennoch ebenfalls als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. So ist der Standort durch die Kombination aus Getränkemarkt, Discounter und Lebensmittelhandwerk und das in Neuenstein vorhandene Potenzial auch nach einer Realisierung der beiden Erweiterungen bestehender Märkte für Kunden ein attraktiver Einkaufsstandort, der auch weiterhin entsprechend frequentiert wird. Es ist trotz Umsatzverlusten von knapp über dem 10 %-Schwellenwert nicht von einem Marktaustritt auszugehen. Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Stadt Neuenstein eingehalten.
- /// Gegenüber den Wettbewerbern im Umland werden ausschließlich geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Hier sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen bzw. Ortskerne oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.
- /// Die Auswirkungen im Nichtlebensmittelbereich verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber. Es sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens		
Grundlagen		
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung Rewe-Lebensmittelvollsortimenter von 1.430 auf 1.730 m<sup>2</sup></li> <li>/// Erweiterung Netto-Lebensmitteldiscounter von 869 auf 1.069 m<sup>2</sup></li> <li>/// Standort im nördlichen Kernstadtbereich von Neuenstein in gewerblich geprägter, nicht-integrierter Lage</li> </ul>	
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Gesamtbewertung beider Vorhaben)</li> </ul>	
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Stadt Neuenstein mit 6.633 Einwohnern</li> <li>/// <b>zentralörtliche Funktion:</b> Kleinzentrum</li> <li>/// <b>Siedlungsstrukturen:</b> besondere topografische Situation macht Realisierung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten im Stadtkern von Neuenstein unmöglich.</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> kein Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtkern, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel hat dieser keine nennenswerte Versorgungsfunktion mehr; wichtigste Nahversorgungsstandorte sind Rewe / Netto im nördlichen Kernstadtbereich sowie Penny, Getränkemarkt nördlich der Bahnlinie, ebenfalls in Gewerbegebietslage</li> </ul>	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadt Neuenstein, die dem Nahbereich zugehörige Stadt Waldenburg sowie Kupferzell. Perspektivisch ist infolge der Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Kupferzell von rückläufigen Einkaufsverflechtungen von außerhalb der Stadt Neuenstein auszugehen.</li> <li>/// Einwohner im Einzugsgebiet: 15.927 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 40,4 Mio. €</li> </ul>	
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsatzerwartung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters bei 1.730 m<sup>2</sup> VK: ca. 8,7 Mio. €.</li> <li>/// Umsatzerwartung des Netto-Lebensmitteldiscounter bei 1.069 m<sup>2</sup> VK: ca. 4,2 Mio. €.</li> <li>/// Die Kannibalisierungseffekte zwischen den Standorten wurden bereits bei der Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben angemessen berücksichtigt.</li> </ul>	
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umsatzumverteilung in Neuenstein (Ortskern) n. n.</li> <li>■ Umsatzumverteilung in Neuenstein (sonstige Standorte) 11 - 12</li> <li>■ Umsatzumverteilung in Waldenburg 1 - 2</li> <li>■ Umsatzumverteilung in Kupferzell 2</li> <li>■ Umsatzumverteilung in Öhringen (Innenstadt) 1 - 2</li> <li>■ Umsatzumverteilung in Öhringen (sonstige Standorte) 1 - 2</li> <li>■ Umsatzumverteilung an sonstigen Standorten n. n.</li> </ul>	n. n.

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)	
<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Die Anbieter Rewe und Netto sind die wichtigsten Lebensmittelmärkte in Neuenstein. Sie bilden ein Angebot sowohl im Vollsortiments- wie auch im Discountbereich aus. Beide Anbieter planen ihre Standorte durch die Verkaufsflächenerweiterungen langfristig zukunftsfähig aufzustellen, um so die Grundversorgung in der Stadt Neuenstein langfristig zu sichern.</p> <p><b>Der Ausnahmetatbestand des Konzentrationsgebotes wird somit erfüllt.</b></p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Beide Standorte weisen keinen Bezug zur Wohnbebauung auf und sind als reine Fahrstandorte in gewerblich geprägter Standortlage zu bewerten. Es handelt sich um städtebaulich nicht-integrierte Standorte.</p> <p>Beide Standorte wurden hingegen in der Vergangenheit wegen der fehlenden Möglichkeiten zur Realisierung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten im Ortskern von Neuenstadt in verkehrlich gut erreichbarer Lage realisiert. Dennoch handelt es sich eindeutig um nicht-integrierte Standorte.</p> <p><b>Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Entsprechend wäre zur Umsetzung der Vorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet umfasst Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell mit insgesamt 15.927 Einwohnern. Für die Bewertung des Kongruenzgebotes ist der Verflechtungsbereich von Neuenstein relevant, zu dem die Stadt Waldenburg zugehörig ist.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass der Gesamtstandort Rewe / Netto einen Umsatzanteil von 78 % aus dem Verflechtungsbereich Neuenstein (Neuenstein / Waldenburg) generiert. Rd. 22 % der Umsatzleistung werden von außerhalb des Verflechtungsbereichs (i. W. Kupferzell) zufließen. Diese Effekte werden bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kupferzell deutlich zurückgehen. In der Folge wird sich der Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich – bei einem dann niedrigeren Umsatzniveau insgesamt – erhöhen.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	<p>In Neuenstein selbst werden ausschließlich am Standort von Penny Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 11 – 12 % erwartet. Gegenüber den Anbietern im Stadtkern sind keine Effekte nachweisbar. Im Fall des Penny-Standortes sind die ausgelösten Effekte dennoch ebenfalls als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. So ist der Standort durch die Kombination aus Getränkemarkt, Discounter und Lebensmittelhandwerk und das in Neuenstein vorhandene Potenzial auch nach einer Realisierung der beiden Erweiterungen bestehender Märkte für Kunden ein attraktiver Einkaufsstandort, der auch weiterhin entsprechend frequentiert wird. Es ist trotz Umsatzverlusten von knapp über dem 10 %-Schwellenwert nicht von einem Marktaustritt auszugehen. Gegenüber den Wettbewerbern im Umland werden ausschließlich geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Hier sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen bzw. Ortskerne oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Auswirkungen im Nichtlebensmittelbereich verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber und sind somit ebenfalls bei einer städtebaulichen Prognose der Auswirkungen nicht von Relevanz.</p> <p><b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b></p>

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Makrostandort Neuenstein – Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
Karte 2:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)	13
Karte 3:	Mikrostandort Rewe / Netto und Standortumfeld	18
Karte 4:	Einzugsgebiet der Vorhaben und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	23

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe / Netto)	25
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzzumlenkungen durch die Vorhaben (Rewe / Netto)	29