



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Gondelsheim, Im Metzgerreich 14

---

**Auftraggeber:** GRR Portfolio EINUNDZWANZIG  
GmbH & Co. KG, Nürnberg

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 28.02.2019

## **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 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

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung Netto, Gondelsheim	8
<b>II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziel (2) Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>10</b>
1. Makrostandort Gondelsheim	10
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Versorgungsstrukturen in Gondelsheim	13
4. Versorgungsstrukturen im Umland	14
5. Bewertung der Versorgungsstrukturen	15
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
<b>III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziele (4, 6) Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>17</b>
1. Mikrostandort „Im Metzgerreich“	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebots	21
<b>IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziele (1, 6) Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>22</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose	25
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	27
<b>V. Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziel (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>28</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	28
1.1 Methodik	28
1.2 Umsatzumlenkungen	28
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
3. Bewertung des Beeinträchtungsverbot	31
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>33</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

Die Fa. Netto betreibt seit vielen Jahren in Gondelsheim einen Lebensmittelmarkt am Standort „Im Metzgerreich“. Die Filiale umfasst aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop im Eingangsbereich). Um den sich wandelnden Kundenanforderungen einerseits, aber auch den logistischen Anforderungen andererseits gerecht zu werden, ist eine Modernisierung der Filiale geplant. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK (Netto-Markt inkl. Bäckerei / Café) erweitert werden. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in Gondelsheim. Die Gemeinde Gondelsheim unterstützt daher das geplante Erweiterungsvorhaben i.S. einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung.

In der geplanten Dimensionierung ist der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Der für den Standort gültige Bebauungsplan setzt derzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen.

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

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Rahmendaten am Makrostandort Gondelsheim
- /// Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Gondelsheim und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Februar 2019 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen 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.“

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

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

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

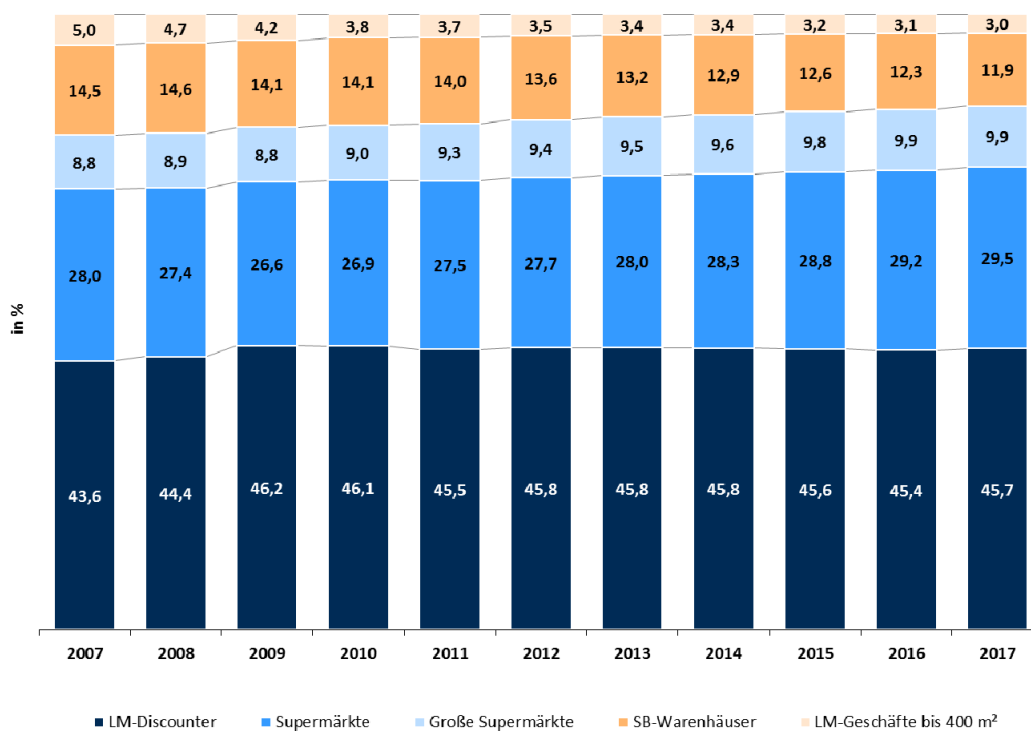
<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>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

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007–2017**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Handelsdaten aktuell 2018.

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381 ff.

### Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>4</sup> anbietet.

### Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>5</sup> führt.

### Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

### Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m <sup>2</sup> 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 Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

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

#### 4. Vorhabenbeschreibung Netto, Gondelsheim

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in Gondelsheim handelt es sich um einen Markt der **Fa. Netto**. Die bestehende Filiale mit aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop im Eingangsbereich) soll am Standort durch einen Anbau auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK (Netto inkl. Bäckerei / Café) erweitert werden. Änderungen der Erschließung, des Grundstückszuschnitts sowie des Anlieferungsbereiches sind nicht geplant.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächen-erweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem erweiterten Markt in Gondelsheim um eine für den Anbieter typische Filiale.

Der Fa. Netto offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. 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.

<sup>6</sup> Fa. Netto 2019, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).



Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>7</sup>, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,3 Mio. € je Filiale.<sup>8</sup> Der Umsatzschwerpunkt liegt ebenfalls mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment.<sup>9</sup>

In einer Studie der BBE Handelsberatung München<sup>10</sup> zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche, aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie... „

- /// eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen<sup>11</sup>,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.

<sup>7</sup> Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projiziert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

<sup>8</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019, S. 27.

<sup>9</sup> Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München, beträgt beim Anbieter Netto der Umsatzanteil von Nonfood I- und -II-Artikel ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

<sup>10</sup> Quelle: BBE-Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels, München 2013.

<sup>11</sup> Im Netto-Markt in Gondelsheim ist keine Bedientheke vorhanden und auch nicht geplant.

## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziel (2) Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Gondelsheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe prinzipiell geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Gondelsheim.

### 1. Makrostandort Gondelsheim

Die **Gemeinde Gondelsheim** liegt im westlichen Kraichgauer Hügelland zwischen Bretten und Bruchsal. Derzeit leben in Gondelsheim ca. 3.899 Einwohner. Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Dennoch hat sie die Aufgabe, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung sicherzustellen. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind Bretten (Mittelzentrum, ca. 5 km) und Bruchsal (Mittelzentrum, ca. 11 km). Aufgrund der Nähe zu den beiden benachbarten Mittelzentren bestehen umfangreiche Einkaufsbeziehungen in diese Richtung. Das Oberzentrum Karlsruhe liegt ca. 30 km entfernt.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Gondelsheim verlief in den letzten Jahren deutlich positiv. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 500 Personen bzw. + 14,8 % erhöht (vgl. Tabelle 2).<sup>12</sup> Damit liegt die Gemeinde deutlich über dem Landkreisschnitt (LK Karlsruhe: + 4,6 % im Vergleichszeitraum) und konnte prozentual zuletzt sogar die höchsten Zuwächse im Landkreis verbuchen.<sup>13</sup>

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung**

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2018	
	2011	2018	absolut	in %
<b>Gondelsheim</b>	<b>3.396</b>	<b>3.899</b>	<b>503</b>	<b>+ 14,8</b>
Bretten	27.586	29.450	1.864	+ 6,8
Bruchsal	42.238	44.616	2.378	+ 5,6
Landkreis Karlsruhe	424.666	444.297	19.631	+ 4,6
<b>Land Baden-Württemberg</b>	<b>10.509.263</b>	<b>11.066.639</b>	<b>557.376</b>	<b>+ 5,3</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.09. des Jahres  
GMA-Berechnungen 2019, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich

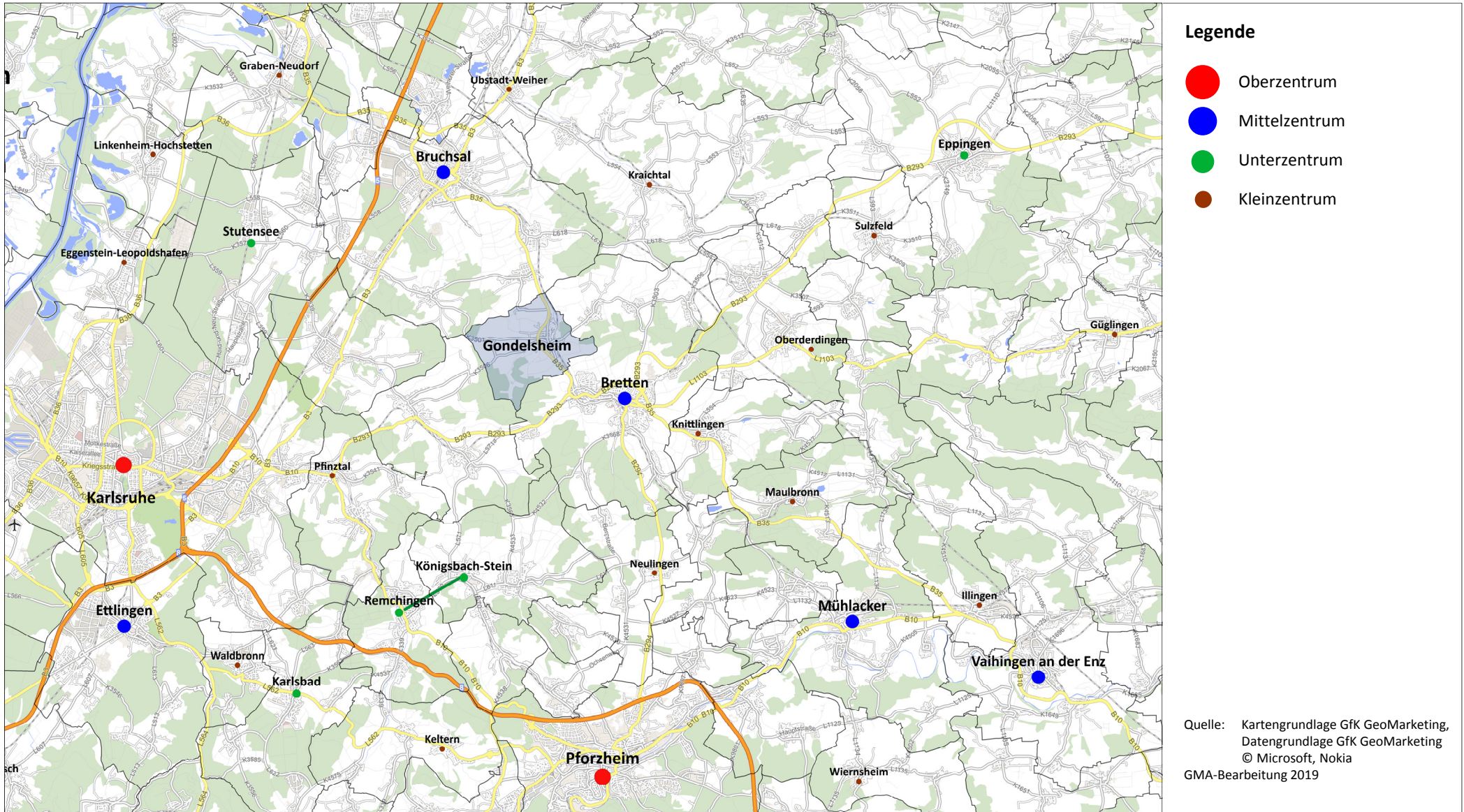
Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für die kommenden Jahre von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus. Bis zum Jahr 2025 wird für Gondelsheim ein Zuwachs um + 11,1 % auf dann ca. 4.331 Einwohner prognostiziert.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.09. des Jahres.

<sup>13</sup> Die Ausweisung des neuen Baugebietes „Schlossbuckel“ hat der Gemeinde zuletzt deutliche Einwohnerzuwächse beschert. Das Wohngebiet im Osten Gondelsheims umfasst rd. 160 Bauplätze und ist bereits vollständig verkauft.

<sup>14</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnungen bis 2035 mit Wanderungen. Für 2014 Daten der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; für die weiteren Jahre Ergebnisse der Hauptvariante der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis: 2014).

## Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur





In **siedlungsstruktureller Hinsicht** ist Gondelsheim durch ein kompaktes Gemeindegebiet gekennzeichnet, das sich entlang des Saalbachtals in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Das Siedlungsgebiet ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, größere Gewerbegebiete befinden sich im Norden bzw. Süden der Gemeinde in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße.

Die **verkehrliche Anbindung** von Gondelsheim wird über die B 35 (Illingen – Germersheim) gewährleistet, die östlich des Siedlungsgebietes vorbeiführt. Über die B 35 ist die Autobahn A 5 – Anschlussstelle Bruchsal (42) – in einer Distanz von ca. 15 km zu erreichen. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird über eine Regionalbuslinie des Karlsruher Verkehrsverbundes KVV gewährleistet. An den Schienenverkehr ist Gondelsheim zudem über Haltepunkte<sup>15</sup> der Stadtbahnlinie S 9 (Bruchsal – Mühlacker) angeschlossen.

Im Jahr 2018 waren in Gondelsheim **ca. 498 Beschäftigten am Arbeitsplatz** registriert<sup>16</sup>, davon rd. 28 % im produzierenden Gewerbe, ca. 25 % im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe bzw. ca. 46 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen.<sup>17</sup> Die Gemeinde weist einen negativen Pendler-saldo von - 1.180 Personen auf; dies unterstreicht die Rolle Gondelsheims als Wohnstandort im Kraichgau.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass seit Eröffnung des Netto-Marktes in Gondelsheim eine sehr dynamische Entwicklung zu verzeichnen war. So haben sich die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen durch die Erhöhung der Einwohnerzahlen (+ 14,8 % seit 2011) deutlich verbessert. In Teilen vollzieht der Anbieter Netto mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche somit auch die positive Einwohnerentwicklung nach.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Gondelsheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung 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

<sup>15</sup> Gondelsheim (Baden) Bahnhof bzw. Gondelsheim (Baden) Schlossstadion.

<sup>16</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2018.

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2016.

- 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 2002** des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein wird das Konzentrationsgebot in Kapitel 2.5.3 aufgegriffen:

„(2) Z Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.“<sup>18</sup>

Die Gemeinde Gondelsheim liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum<sup>19</sup>, ihr ist gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten für eine Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Gondelsheim darzustellen und zu bewerten.

### 3. Versorgungsstrukturen in Gondelsheim

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer Erhebung des Lebensmitteleinzelhandels in Gondelsheim im Februar 2019. Demnach beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Gondelsheim in diesem Sortimentsbereich auf ca. 945 m<sup>2</sup>. Die Brutto-Umsatzleistung der ansässigen Lebensmittelanbieter beträgt rd. 4,0 Mio. €.<sup>20</sup>

Die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Gondelsheim setzen sich wie folgt zusammen:

- / Die Lebensmittelversorgung in Gondelsheim wird derzeit maßgeblich durch den **Netto-Markt am Standort „Im Metzgerreich“** gesichert. Er stellt den einzigen Betrieb in der Gemeinde dar, der ein breites Angebot an Lebensmitteln und ergänzenden Non-food-Sortimenten<sup>21</sup> vorhält. Im Eingangsbereich des Netto-Marktes ist zudem eine Filiale der Bäckerei Gerweck ansässig. Der Lebensmittelmarkt verfügt über ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie ein noch zeitgemäßes Erscheinungsbild. Mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei) liegt der Netto-Markt allerdings am unteren Ende gängiger Discountformate.<sup>22</sup>
- / Im **Ortskern** sind an der Bruchsaler Straße zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Gerweck, Metzgerei Muckenfuß) ansässig. Die Filiale der regionalen Bäckerei

<sup>18</sup> Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel.

<sup>19</sup> Vgl. Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2002.

<sup>20</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes.

<sup>21</sup> V. a. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung.

<sup>22</sup> Bei Neuvorhaben werden mittlerweile Verkaufsflächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr angestrebt, um das Sortiment attraktiv präsentieren zu können.

Zickwolf, die im vergangenen Jahr in den Räumlichkeiten der früheren Bäckerei Oberst an der Bruchsaler Straße eröffnete, hat ihren Betrieb Anfang des Jahres wieder eingestellt. Im sonstigen Ortsgebiet sind zudem Direktvermarkter bzw. Spezialanbieter (u. a. Hofladen Kohler, Anbieter für asiatische Lebensmittel) anzuführen.

#### 4. Versorgungsstrukturen im Umland

Als Standort mit größter Bedeutung für Gondelsheim ist das südlich angrenzende Mittelzentrum Bretten anzuführen. Darüber hinaus sind in Richtung Bruchsal Einkaufsbeziehungen festzuhalten.

Im **Mittelzentrum Bretten** (rd. 5 km von Gondelsheim entfernt) sind v. a. die beiden Kaufland-Standorte auf der Diedelsheimer Höhe bzw. an der Melanchthonstraße relevant.<sup>23</sup> Im weiteren Stadtgebiet ist mit insgesamt vier Discountern (Aldi, Lidl, Norma, Penny), einem Rewe-Supermarkt sowie weiteren Spezialanbietern (u. a. denn's Bio-Supermarkt) ein umfassender Besatz im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Daneben besitzt das Mittelzentrum Bretten auch in den sonstigen Bedarfsbereichen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Gondelsheim, so dass in diese Richtung starke Einkaufsbeziehungen bestehen.

Das **Mittelzentrum Bruchsal** (rd. 11 km von Gondelsheim entfernt) verfügt entsprechend seiner Einwohnerzahl und Arbeitsplatzbedeutung ebenfalls über eine umfassende Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel. Im Bruchsaler Stadtgebiet sind insgesamt vier Supermärkte / SB-Warenhäuser (real, Rewe-Center, E-Center, Rewe), zehn Discounter (3 x Aldi, 2 x Lidl, 1 x Netto, 2 x Penny, Norma) sowie verschiedene Spezialanbieter (u. a. Füllhorn Bio-Supermarkt) ansässig. Stärkste Wettbewerbswirkungen entfaltet der Standort von real in Bruchsal-Heidelsheim, der nur rd. 5 km von Gondelsheim entfernt liegt. Im Stadtteil Helmsheim, der nördlich an Gondelsheim anschließt, ist neben einer Filiale von Netto auch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Im weiteren Bruchsaler Stadtgebiet weisen insbesondere die größeren Supermärkte E-Center im Gewerbegebiet West bzw. das Rewe-Center im Saalbachcenter an der Prinz-Wilhelm-Straße eine hohe Wettbewerbsrelevanz auch für das Umland auf.

**Insgesamt ist die Wettbewerbssituation im Umland als besonders ausgeprägt einzustufen. Durch die Nähe zu den Mittelzentren Bretten und Bruchsal bestehen aus Gondelsheim in beide Richtungen umfassende Kaufkraftabflüsse.**

Der Netto-Markt in Gondelsheim entfaltet hingegen aufgrund seiner Größe kaum überörtliche Wettbewerbswirkungen. Lediglich aus dem Brettener Stadtteil Neibsheim ist mit gelegentlichen

<sup>23</sup> Der Kaufland-Markt am Einzelhandelsstandort Diedelsheimer Höhe (Standortverbund mit weiteren Fachmärkten) wird derzeit umfassend modernisiert und soll in diesem Zuge auch erweitert werden.

Kundenzuführeffekten an den Standort zu rechnen. Der Stadtteil Bretten-Neibsheim (rd. 1.800 Einwohner) grenzt östlich an Gondelsheim an. In Neibsheim ist aktuell nur ein eingeschränktes Lebensmittelangebot (Bäcker, zwei Metzger, Direktvermarkter) vorhanden. Insofern sind die Bewohner für ihre Einkäufe auf die Kernstadt Bretten ausgerichtet. Der Netto-Markt in Gondelsheim wird als nächstgelegener Einkaufsmarkt auf dem Weg zur B 35 bzw. nach Bretten passiert. Insofern wird ein Teil der Bewohner des Stadtteils Neibsheim auch an den Netto-Markt in Gondelsheim ausgerichtet sein.

## 5. Bewertung der Versorgungsstrukturen

Als wichtige Orientierung für die Bewertung der Ausstattung der Gemeinde Gondelsheim im Lebensmittelbereich kann die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner herangezogen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht-organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von **439 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW** festhalten.<sup>24</sup>

Die Verkaufsflächenausstattung in Gondelsheim im Lebensmittelbereich liegt mit **197 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW** deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Bei der Realisierung des Projektes (Erweiterung Lebensmitteldiscounters auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK<sup>25</sup>) würde die Verkaufsflächenausstattung in Gondelsheim auf einen Wert von **ca. 295 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW** steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen. Hierbei wurden die zu erwartenden Einwohnerzuwächse in den kommenden Jahren noch nicht berücksichtigt.

Als weitere Kennzahl für die Bedeutung einer Kommune für das nähere Umland sowie deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **Lebensmittelbereich** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation

ca. 4,0 Mio. €	:	ca. 8,85 Mio. €	= ca. 46 %
(Umsatz in Gondelsheim)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Gondelsheim) <sup>26</sup>	(Zentralität)

<sup>24</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82.

<sup>25</sup> Davon entfallen max. 1.150 m<sup>2</sup> auf den Netto-Markt, die restliche Fläche ist der Bäckerei mit großzügigem Café-Bereich zuzuordnen.

<sup>26</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel IV, 2.

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt derzeit mehr als die Hälfte der Kaufkraft der Gondelsheimer Bevölkerung nach außen ab, die andere Hälfte verbleibt vor Ort. Durch die Neuaufstellung des Netto-Marktes könnte das Lebensmittelangebot zeitgemäß aufgestellt und eine angemessene Grundversorgung für die rd. 3.900 Einwohner geschaffen werden. Das Vorhaben fügt sich in das örtliche Nachfragepotenzial der Gemeinde Gondelsheim ein. Dabei spricht auch die weiterhin zu erwartende positive Bevölkerungsentwicklung für einen weiteren Ausbau des Lebensmittelangebotes.

## **6. Bewertung des Konzentrationsgebotes**

Der bereits seit einigen Jahren in Gondelsheim ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter leistet einen wesentlichen Beitrag zur Grundversorgung der Gemeinde. Im Ortskern sind lediglich eine Bäckerei und eine Metzgerei ansässig. Der Netto-Markt stellt somit den einzigen Betrieb dar, der ein breites Angebot an Lebensmitteln (und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten) vorhält. Zusammen mit der angegliederten Bäckerei stellt er die wesentliche Versorgungseinrichtung in Gondelsheim dar.

Um den Netto-Markt zukunftsfähig aufzustellen und zu sichern, ist eine Erweiterung des Marktes auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei und Café) vorgesehen. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei dem Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde handelt, der im Hinblick auf eine adäquate Grundversorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle spielt, kommt der langfristigen Sicherung des Standortes ein hoher Stellenwert zu.

In quantitativer Hinsicht ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden, die erste Hinweise dafür gibt, dass die Gemeinde Gondelsheim aktuell ihren Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllen kann. Auch die niedrige Zentralität spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass weiteres Entwicklungspotenzial zum Ausbau der Nahversorgung in der Gemeinde besteht.

Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im Fall von Gondelsheim die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift.

**Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden am Standort eingehalten.**



### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziele (4, 6) Regionalplan Mittlerer Oberrhein

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

#### 1. Mikrostandort „Im Metzgerreich“

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich am südlichen Ortsausgang Gondelsheims, direkt und gut sichtbar von der B 35 (vgl. Karte 2). Der Standort wird dabei in Richtung Norden durch die Straße „Im Metzgerreich“ begrenzt, die der direkten Zufahrt zum Netto-Markt dient, in Richtung Osten durch die Brettener Straße sowie in Richtung Westen durch den Verlauf der B 35. Vom Ortszentrum liegt der Netto-Markt ca. 1 km entfernt.

**Foto 1: Netto-Markt, Im Metzgerreich**



**Foto 3: Zufahrt zum Netto-Markt**



GMA-Aufnahmen 2019

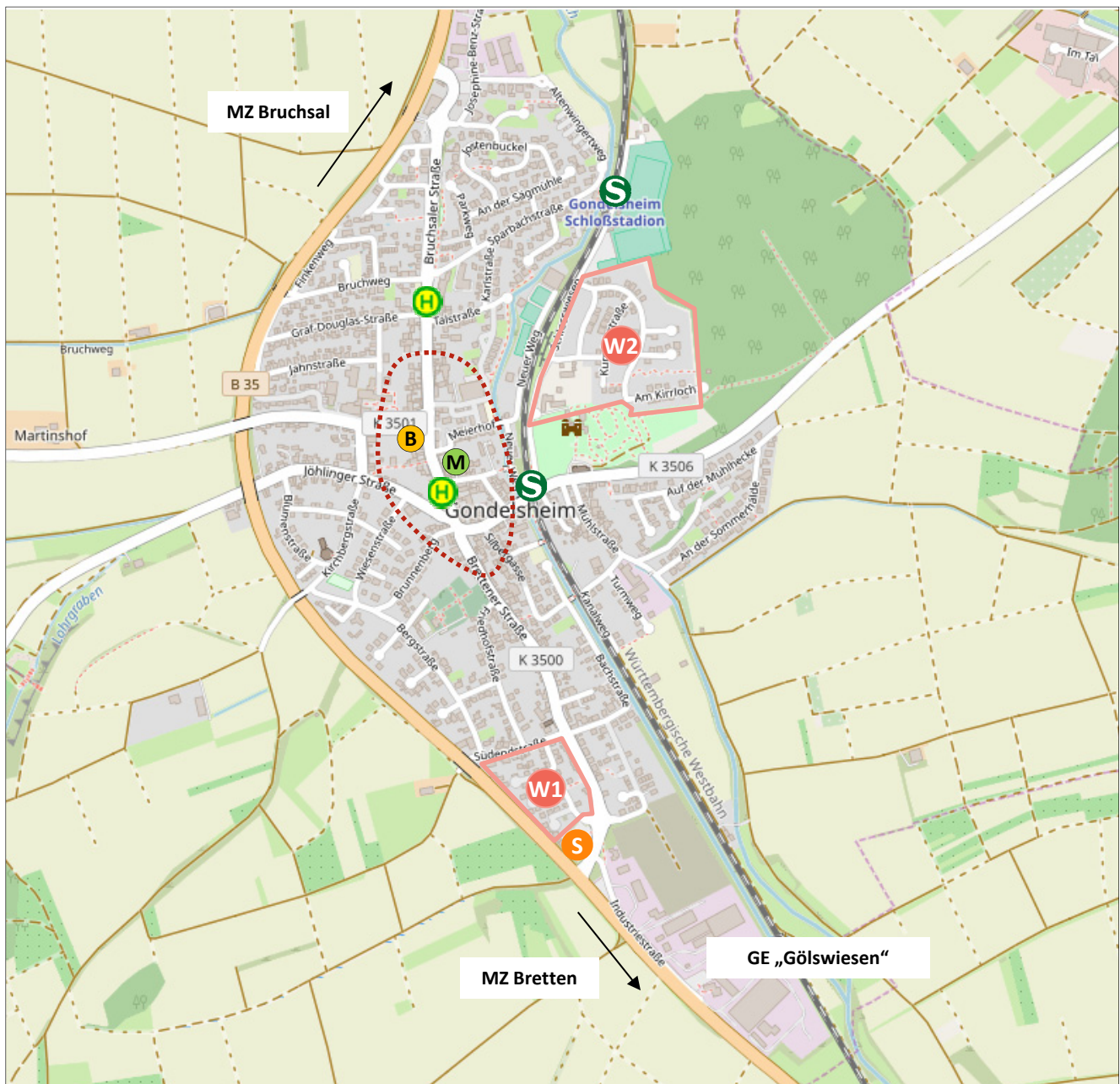
**Foto 2: Standortumfeld, Wohngebiet „Metzgerreich“**



**Foto 4: Kreisverkehr an der Brettener Str. Richtung Ortsmitte**



**Karte 2: Mikrostandort „Im Metzgerreich“**



**Legende**

- S Standort Netto        Ortsmitte      W W1 = Wohngebiet „Metzgerreich“
- B Bäckerei      W2 = neues Baugebiet „Schlossbuckel“ (rd. 160 Bauplätze)
- M Metzgerei

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2019

Das **direkte Standortumfeld** wird in nördlicher Richtung überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hier schließt zunächst das Wohnbaugebiet „Metzgerreich“ an, im Zuge dessen Entwicklung vor rd. zehn Jahren auch der Netto-Markt geplant und errichtet wurde. Weiter in Richtung Ortsmitte folgen gewachsene Wohnlagen der Gemeinde Gondelsheim. In südlicher Richtung wird das Standortumfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Das neue Gewerbegebiet „Gölswiesen“ wurde bereits erschlossen und soll in den kommenden Jahren weiter bebaut werden.

Die Erschließung des Standortes für den **motorisierten Individualverkehr** stellt sich als gut dar. Über die Brettener Straße, die als Ortsdurchfahrt dient, ist eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Die Zufahrt zum Netto-Markt erfolgt über die Straße „Im Metzgerreich“. Im Übergang zur Brettener Straße ist ein Kreisverkehr eingerichtet, der eine problemlose Zu- und Abfahrt zum Standort ermöglicht. Aus den nördlichen Gondelsheimer Wohnlagen ist der Standort zudem schnell über die Umgehungsstraße B 35 zu erreichen, so dass der Netto-Markt trotz seiner randlichen Lage als Nahversorgungsstandort der gesamten Gemeinde dient. Die Erreichbarkeit des Projektstandortes zu Fuß bzw. mit dem Rad ist über ein straßenbegleitendes Wegenetz entlang der zuführenden Straßen problemlos möglich. Für die südlichen Wohnlagen kann der Markt in fußläufiger Hinsicht eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Eine **ÖPNV-Anbindung** ist am Standort derzeit nicht vorhanden. Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Gondelsheim Marktplatz“ (RB-Linie 141 zwischen Bretten und Gondelsheim) liegt rd. 1 km entfernt. Es bleibt festzuhalten, dass der ÖPNV in der Gemeinde Gondelsheim mit nur drei Bushaltepunkten bzw. den beiden Stadtbahnhaltepunkten in erster Linie auf den überörtlichen Verkehr ausgerichtet ist. Für die Mobilität vor Ort spielt er hingegen kaum eine Rolle.

Bei der Bewertung des Standortes bleibt zu berücksichtigen, dass aufgrund der überwiegend kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in der Gondelsheimer Ortsmitte keine geeigneten Alternativflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung standen und stehen. Der Standort „Im Metzgerreich“ wurde vor Jahren gezielt zur Sicherung der Nahversorgung in Gondelsheim entwickelt.

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes sind wie folgt zusammenzufassen:

**Positive Standortfaktoren:**

- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem Ortsgebiet Gondelsheim sowie aus dem benachbarten Brettener Stadtteil Neibsheim
- + gute Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad aus den angrenzenden Wohnlagen (u. a. Wohnbaugebiet „Metzgerreich“)
- + ausreichendes Flächenpotenzial, gute Exposition

**Negative Standortfaktoren:**

- Lage außerhalb des Ortszentrums.



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Standort um eine Ortsrandlage, jedoch mit Anschluss an Wohngebiete handelt. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung in der Gondelsheimer Ortsmitte stehen hier keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Zur Sicherung der Grundversorgung wurde der Nahversorgungsstandort im Zuge der Entwicklung des Wohnbaugebietes „Metzgerreich“ vor rd. zehn Jahren entwickelt. Durch die Lage an der Bruchsaler Straße bzw. B 35 ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Eine fußläufige Versorgungsfunktion ist für die Bewohner der südlichen Wohnlagen gegeben.

## 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 [...]“

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung, Kapitel 2.5.3, führt unter **Ziel (6) Nahversorgung** aus, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten das Integrationsgebot zu beachten ist. Konkretisiert werden die Vorgaben in der Begründung zum Kapitel 2.5.3:<sup>27</sup>

„[...] Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte in den abgegrenzten „integrierten Lagen“ und in den Ortskernen erfolgen. Wenn und soweit dort keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Nahversorgungsmärkten auch außerhalb der ausgewiesenen Standortlagen möglich. Somit sind neben den Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten liegen. [...]“

<sup>27</sup> Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2002, Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel, S. 118.

### **3. Bewertung des Integrationsgebots**

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

- /// Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.
- /// In der Gondelsheimer Ortsmitte standen bzw. stehen keine geeigneten Flächen für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Der Standort „Im Metzgerreich“ wurde vor Jahren gezielt zur Sicherung der Nahversorgung in Gondelsheim entwickelt.
- /// Der Standort liegt in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten, eine fußläufige Anbindung ist somit gegeben.
- /// Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der als einziger Lebensmittelmarkt der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung der Gemeinde Gondelsheim dient.

**Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Regelungen des Regionalplans Region Mittlerer Oberrhein werden am Standort des Netto-Marktes in Gondelsheim eingehalten.**

#### **IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziele (1, 6) Regionalplan Mittlerer Oberrhein**

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.

##### **1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial**

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto-Markt „Im Metzgerreich“ 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.

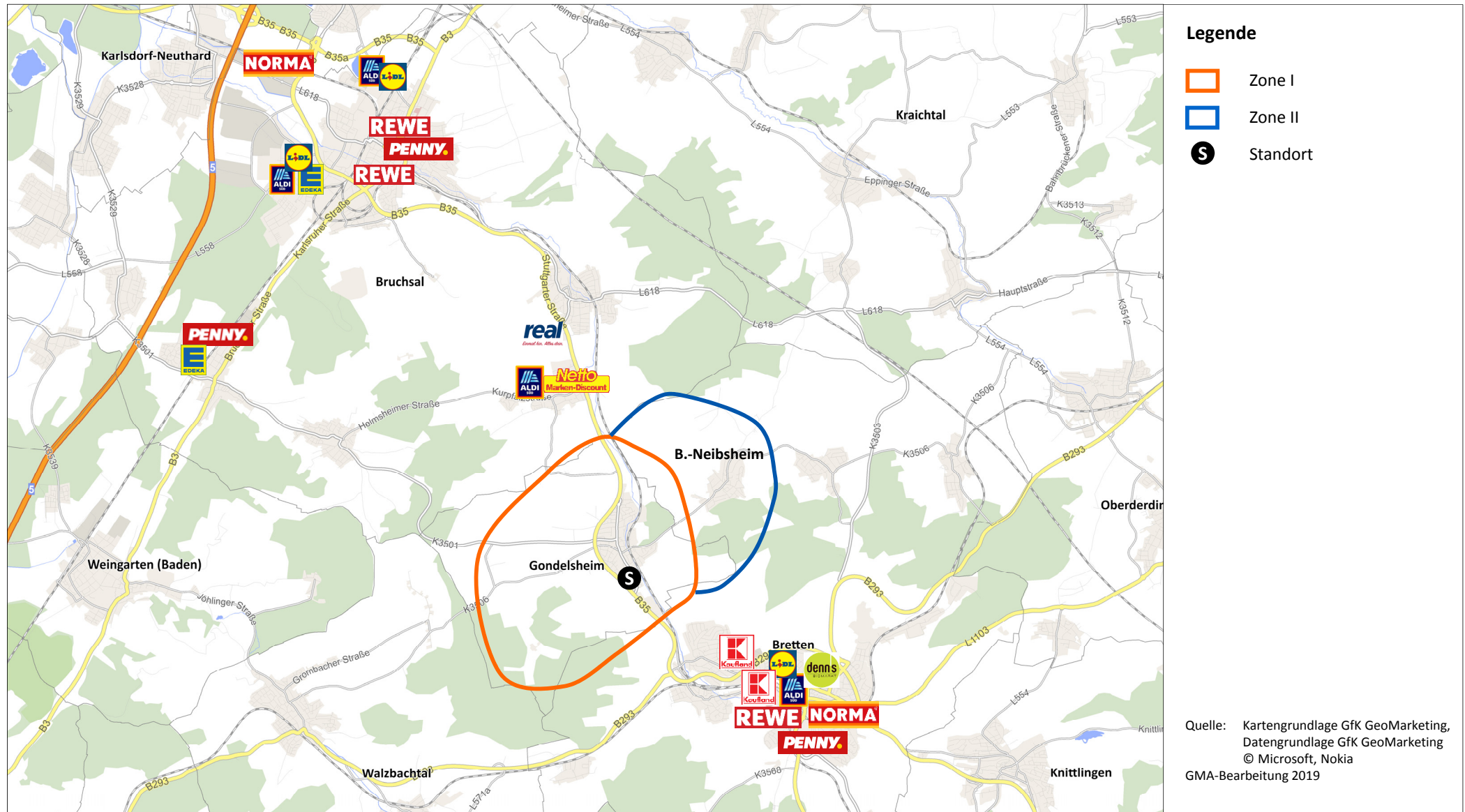
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus 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. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Netto-Markt in Gondelsheim folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

### Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)



/// Zone I: Gondelsheim	ca. 3.899 Einwohner
/// Zone II: Bretten-Neibsheim	ca. 1.823 Einwohner
/// <b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>ca. 5.722 Einwohner<sup>28</sup></b>

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes lässt sich wie folgt begründen:

Der Netto-Markt am Standort „Im Metzgerreich“ kann ein Einzugsgebiet erschließen, welches im Wesentlichen die Gemeinde Gondelsheim umfasst. Im Kerneinzugsgebiet (= Standortkommune Gondelsheim) ist angesichts der räumlichen Nähe sowie aufgrund der hohen Nahversorgungsfunktion des Standortes (= einziger Lebensmittelmarkt in der Gemeinde) mit einer relativ hohen Kundenbindung zu rechnen.

Der östlich angrenzende Brettener Stadtteil Neibsheim wird dem ergänzenden Einzugsgebiet (= Zone II) zugeordnet. Der Standort des Netto-Marktes wird von Pendlern und sonstigen Verkehrsteilnehmern, die von der B 35 kommen, direkt passiert. Die Versorgungsstrukturen in Bretten-Neibsheim sind nur gering ausgeprägt, so dass eine gewisse, wenngleich deutlich geringere Kundenorientierung an den Planstandort in Gondelsheim besteht. In erster Linie sind die Bewohner von Neibsheim jedoch an den deutlich attraktiveren Einkaufsstandort Bretten ausgerichtet.

Ein darüber hinausgehendes regelmäßiges Einzugsgebiet wird durch den Netto-Markt nicht erschlossen. Dies ist insbesondere auf die besonders ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Mittelzentren Bretten und Bruchsal zurückzuführen. Mögliche sonstige Zuführeffekte an den Standort werden im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen“ abgebildet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus der Lage des Standortes an der B 35. Der Anteil der nicht näher zu verortenden Kunden am Standort (z. B. Zufallskunden, Pendler etc.) wird sich allerdings in einem moderaten Rahmen bewegen.

## 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. € 6.035.<sup>29</sup>**

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

**ca. 2.210 €.<sup>30</sup>**

<sup>28</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2018 bzw. kommunale Einwohnerstatistik Stadt Bretten, Stand: 30.04.2018.

<sup>29</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>30</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.



Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>31</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Gondelsheim bei 102,7 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 13,0 Mio. €. Davon entfallen auf

/// Zone I: Gondelsheim	8,9 Mio. €
/// Zone II: Bretten-Neibsheim	4,1 Mio. €
<b>/// Einzugsgebiet gesamt:</b>	<b>13,0 Mio. €</b>

Ergänzend ist bei Lebensmittelmärkten ein Umsatzanteil mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich zu berücksichtigen, der im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 % liegt. Ein großer Teil davon entfällt jedoch auf das sog. Nearfood-Sortiment (i. W. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung).

### 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.<sup>32</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 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 demnach für den erweiterten Netto-Markt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>32</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.

<sup>33</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	8,9	35	3,1	0,4 – 0,5	3,5 – 3,6	75
Zone II	4,1	15	0,6	0,1	0,7	15
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>13,0</b>	<b>29</b>	<b>3,7</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>4,3</b>	<b>90</b>
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,4 – 0,5	10
<b>Gesamt</b>			<b>4,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt (inkl. Bäckerei / Café) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 3.920 € / m<sup>2</sup> VK** für das Gesamtobjekt ermitteln. Diese liegt zwar leicht unter der durchschnittlichen Flächenleistung der Fa. Netto in Deutschland, ist für einen Markt der vorgesehenen Größenordnung jedoch als sehr gut zu bewerten<sup>34</sup>. Der Durchschnittsumsatz einer Netto-Filiale in Deutschland beträgt ca. 3,3 Mio. €, der ermittelte Gesamtumsatz des Netto-Marktes in Gondelsheim liegt damit deutlich über dem Durchschnittswerten von Netto.

#### 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.“

<sup>34</sup> Gemäß Hahn Retail Estate Report 2018 / 2019 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup>.

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Kerneinzugsgebiet des Netto-Marktes umfasst die Gemeinde Gondelsheim selbst, was die lokale Versorgungsaufgabe des Marktes unterstreicht. Darüber hinaus kann der Standort ein ergänzendes überörtliches Einzugsgebiet erschließen, welches allerdings auf den Stadtteil Bretten-Neibsheim beschränkt bleibt; dies ist in erster Linie auf das mangelhafte Nahversorgungsangebot in Neibsheim sowie die verkehrsgünstige Lage des Standortes auf dem Weg zur B 35 zurückzuführen.
- Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 75 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Gondelsheim selbst stammen werden. Die landesplanerischen Vorgaben (mehr als 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) werden somit eingehalten.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## **V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Kapitel 2.5.3 Ziel (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein**

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

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe 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 des erweiterten Netto-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Lebensmitteldiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei / Café) eine Umsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits durch den bestehenden Markt am Standort „Im Metzgerreich“ gebunden wird. Der Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,3 Mio. €. Davon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 2,8 Mio. € bzw. ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort Gondelsheim generiert und wird auch nach der Erweiterung am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- / Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- / Insofern verbleibt ein umverteilungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 1,5 Mio. €, davon ca. 1,3 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

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

**Tabelle 4: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben**

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
<b>Lebensmittelbereich</b>	▪ <b>Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich</b>	<b>2,8</b>	---
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerber in Gondelsheim	< 0,1	2 %
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerber in Bretten-Neibsheim	<< 0,1	< 2 %
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerber in Bretten	0,6 – 0,7	< 2 %
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerber in Bruchsal	0,5 – 0,6	< 2 %
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>4,1</b>	---
<b>Nichtlebensmittelbereich</b>	▪ Umsatz bestehender Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,4	---
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,6</b>	---
▪ <b>Umsatz insgesamt</b>		<b>4,7</b>	---

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

- / In der Standortkommune **Gondelsheim** selbst werden voraussichtlich nur geringfügige Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der im

Ortskern ansässigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer nachhaltigen Stärkung und Sicherung der Nahversorgung in Gondelsheim auszugehen.

- /// In **Bretten-Neibsheim** sind ebenfalls keine nennenswerten Wettbewerber zum Netto-Markt vorhanden, insofern sind hier kaum nachweisbare Wettbewerbswirkungen von < 1 % zu erwarten.
- /// Vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel II.) lässt sich festhalten, dass ein wesentlicher Teil des durch das Vorhaben generierten (Mehr-)Umsatzes außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden wird (= „**Kaufkraftrückholung**“). Gegenüber den Wettbewerbsstandorten in den benachbarten Mittelzentren Bretten bzw. Bruchsal werden sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen (u. a. 2x Kaufland in Bretten, real in Bruchsal-Heidelsheim). Dabei hätten je nach Kundenorientierung zu gleichen Teilen die Wettbewerbsstandorte mit Umverteilungen zu rechnen. Die Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf max. 1 – 2 %. Dies ist eine Größenordnung, bei der von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung einzelner Anbieter auszugehen ist. Die dort zu erwartenden Effekte sind zudem überwiegend aufgrund der Lage der Anbieter als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Demzufolge ist weder mit negativen versorgungsstrukturellen noch mit städtebaulichen Auswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen in Gondelsheim zukunftsfähig aufzustellen sowie Kaufkraftabflüsse an umliegende Wettbewerbsstandorte zu reduzieren.
- /// Im **Nonfoodbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

## 2. Beeinträchtigtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigtungsverbot 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.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbe- reich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Ver- sorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städte- baulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beein- trächtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflus- ses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Um- satzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

### 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:

- / Sowohl im Einzugsgebiet (2 %) als auch in den Umlandkommunen (< 2 %) werden nur geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Auswirkungen auf das städtebauliche

Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentrale Versorgungsbereiche sind daher auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keinerlei Auswirkungen nach sich ziehen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Gondelsheim noch im Umland beeinträchtigt.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**



## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters in Gondelsheim von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) i. S. einer bestandsorientierten Erweiterung.</li> <li>/// Standort „Im Metzgerreich“ in verkehrsgünstiger Lage (B 35) am südlichen Ortsausgang von Gondelsheim; städtebaulich integrierte Lage in Zuordnung zu Wohngebieten.</li> <li>/// Langjährig eingeführter Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion (= einziger Lebensmittelmarkt) für die Bewohner der Gemeinde Gondelsheim.</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Gondelsheim</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort Gondelsheim: ca. 3.899 Einwohner, nicht zentraler Ort</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: In der Ortsmitte vereinzelt kleinteiliger Handel (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) sowie ergänzende Komplementäreinrichtungen; Netto-Markt als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Grundversorger in Gondelsheim.</li> <li>/// Die Gemeinde Gondelsheim hat in den vergangenen Jahren hohe Einwohnerzugewinne verzeichnen können. Zwischen 2011 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um rd. 500 Einwohner bzw. 14,8 % an. Es ist somit nachfrageseitig im Vergleich zum Zeitpunkt der Eröffnung von Netto ein deutlich höheres Kaufkraftpotenzial vorhanden.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Gondelsheim selbst sowie den östlich angrenzenden Brettener Stadtteil Neibsheim.</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: 5.722 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 13,0 Mio. € (davon rd. 8,9 Mio. € in Gondelsheim)</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung bei max. 1.200 m<sup>2</sup> VK: 4,7 Mio. €, davon 4,1 Mio. Food und 0,6 Mio. € Nonfood</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Gondelsheim 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Bretten-Neibsheim &lt; 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Bretten &lt; 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Bruchsal &lt; 2 %</li> </ul>

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes dient der langfristigen Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in Gondelsheim.</p> <p>In quantitativer Hinsicht ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden (ca. 197 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW), die erste Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Gondelsheim aktuell ihren eignen Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllt. Auch die vergleichsweise niedrige Zentralität (46 %) spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgedeckt wird. Derzeit fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft an Lebensmittelstandorte im Umland (v. a. Mittelzentren Bretten, Bruchsal) ab.</p>
----------------------------	--

	<p>In qualitativer Hinsicht ist ausschließlich Netto als Nahversorger in Gondelsheim vorhanden. Mit der geplanten Erweiterung des Anbieters könnten so langfristig tragfähige Versorgungsstrukturen für die Gemeinde geschaffen werden.</p> <p><b>Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im Fall von Gondelsheim die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Netto ist der einzige Lebensmittelmarkt in Gondelsheim und muss daher langfristig gesichert werden.</b></p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Bei dem bestandsorientierten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.</p> <p>In der Gondelsheimer Ortsmitte waren und sind keine alternativen Flächen für einen modernen Lebensmittelmarkt vorhanden, insofern wurde der Standort vor rd. 10 Jahren gezielt zur Sicherung der Nahversorgung entwickelt.</p> <p>Der Netto-Markt liegt sich am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Gondelsheim und kann trotz seiner randlichen Lage aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der direkt bis an den Standort heranreichenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der als einziger Lebensmittelmarkt der wohnortnahen Versorgung der Gemeinde Gondelsheim dient.</p> <p><b>Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.5.3 formulierten Ausnahmeregelung für Nahversorgungsmärkte wird das Integrationsgebot im Fall des Netto-Standes in Gondelsheim eingehalten.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Gondelsheim selbst. Ein erweitertes Einzugsgebiet erschließt der Standort in Richtung Bretten-Neibsheim, was auf das mangelhafte Versorgungsangebot i. V. mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zurückzuführen ist.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose stammen rd. 75 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus der Standortkommune. Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtigerungsverbot</b>	<p>Sowohl in Gondelsheim als auch in den Umlandkommunen werden nur geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 2 %) ausgelöst. Diese geringen Umsatzverluste werden nicht zu einer Schädigung der Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung führen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keinerlei Auswirkungen nach sich ziehen.</p> <p><b>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.</b></p>

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2: Mikrostandort „Im Metzgerreich“	18
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)	23
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung	10
Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	26
Tabelle 4: Prognose der Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	29
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007– 2017	6
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Netto-Markt, Im Metzgerreich	17
Foto 2: Standortumfeld, Wohngebiet „Metzgerreich“	17
Foto 3: Zufahrt zum Netto-Markt	17
Foto 4: Kreisverkehr an der Brettener Str. Richtung Ortsmitte	17