



Auswirkungsanalyse zur Modernisierung des Rewe-Marktes und Neuansiedlung eines Penny-Marktes in der Stadt Murrhardt, Standort Berliner Straße

AUFTRAGGEBER: Rewe-Markt GmbH, Wiesloch

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg , den 15.12.2020

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

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Konzentrationsgebot	11
1. Makrostandort Murrhardt	11
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	15
III. Integrationsgebot	16
1. Mikrostandort „Berliner Straße 31“	16
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	21
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot	24
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose	26
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	29
V. Beeinträchtungsverbot	30
1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet	30
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	30
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes und Fazit	31
2. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	33
2.1 Methodik	33
2.2 Umsatzumlenkungen	33
2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	34
3. Beeinträchtungsverbot	36
3.1 Landesplanerische Vorgaben	36
3.2 Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	37
VI. Bewertung des Agglomerationsgebotes	38
VII. Zusammenfassung	40

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Im November 2020 erteilte die Fa. Rewe Markt GmbH, Wiesloch, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Aktualisierung einer gutachterlichen Bewertung in der Stadt Murrhardt. Das Gutachten wurde ursprünglich im Juni 2019 erstellt.

Geplant ist, den seit vielen Jahren am Standort Berliner Straße 31 ansässigen Rewe-Markt zu modernisieren. Der Markt soll abgerissen und neu gebaut werden. Dabei ist vorgesehen, die Verkaufsfläche von heute 1.800 m² auf 1.500 m² zu reduzieren. Bisher war zudem geplant, den auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen und ebenfalls stark modernisierungsbedürftigen Norma-Markt auf das Grundstück des Rewe-Marktes zu verlagern und beide Märkte neu zu errichten. Inzwischen hat sich die Planung dahingehend geändert, dass anstelle des Norma-Marktes auf dem Grundstück ein Penny-Markt angesiedelt werden soll. Für diesen Markt ist eine Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen.¹

Außerdem soll in die Projektkonzeption ggf. eine Apotheke aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um einen Verlagerungswunsch der nur 300m entfernten Apotheke an der Hörschbachstraße. Da keine zusätzliche Apotheke geplant ist, werden sich daraus jedoch keine Auswirkungen im Sinne der Landes- und Regionalplanung ergeben.

Die geplanten Märkte der Fa. Rewe und der Fa. Penny überschreiten mit Verkaufsflächen von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen der Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Murrhardt und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum

¹ Bislang war der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² geplant, während der Norma-Markt eine Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen sollte. Nun soll die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes auf 1.500 m² reduziert werden, während der Penny-Markt über eine Verkaufsfläche von 1.000 m² verfügen soll. Gegenüber dem GMA-Gutachten vom Juni 2019 bleibt die Gesamtsumme der auf dem Rewe-Areal projektierten Verkaufsfläche damit gleich.

- /// Umsatzprognose für die beiden Märkte anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot
 - Agglomerationsgebot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde 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 Fassung² aus:

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

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

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

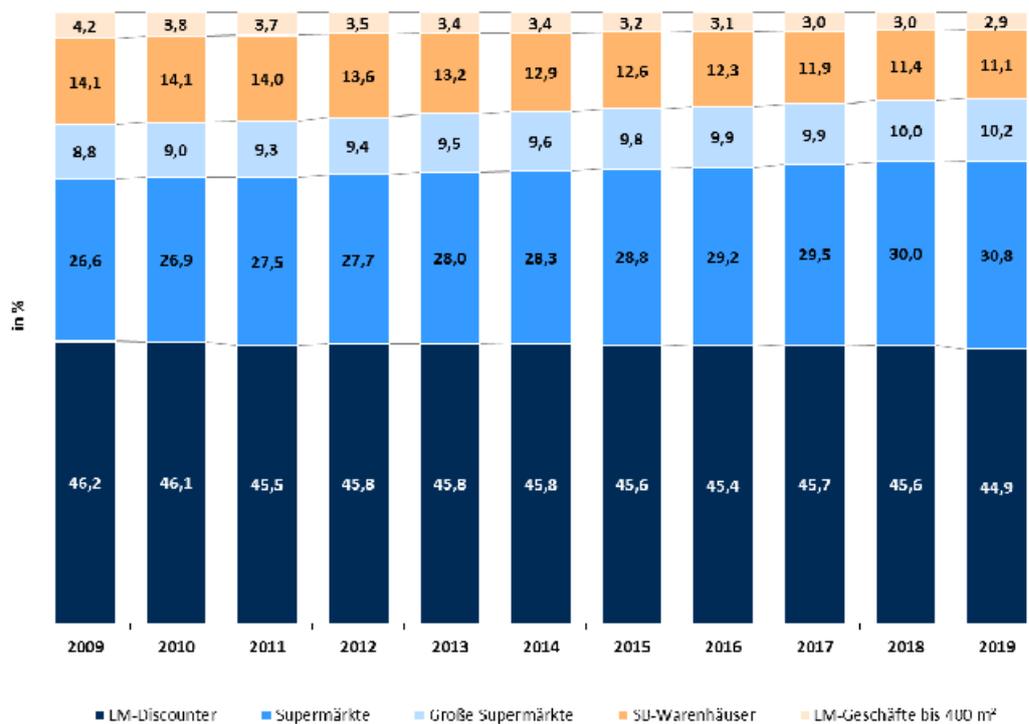
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

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

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
2009 – 2019



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2020

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁶ führt.

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Supermarkt

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von rd. 793 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächenengrößen von über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels 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 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17
Nonfood II	275	12	805	7
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24
Insgesamt	2.295	100	11.830	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019.

4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Murrhardt bestehen Planungen, die die Modernisierung des an der Berliner Straße ansässigen Rewe-Marktes (vgl. Foto 1) vorsehen. Der seit vielen Jahren bestehende Rewe-Markt soll abgerissen und am Standort neu errichtet werden. Der Markt umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² und soll zukünftig auf ca. 1.500 m² verkleinert werden. Zusätzlich ist auf dem Grundstück die Ansiedlung eines Penny Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² vorgesehen (vgl. Abb. 1)

Foto 1: Modernisierungsbedürftiger
Rewe-Markt an der Berliner
Straße 31



GMA-Aufnahmen

Die bisherigen Planungen⁷ sahen vor, den auf der gegenüberliegenden Straßenseite etablierten Norma Lebensmitteldiscounter auf das Grundstück der Fa. Rewe zu verlagern. Der Markt sollte von 550 m² auf 800 m² vergrößert werden. Für den Neubau des Rewe-Marktes war hingegen eine Verkaufsfläche von 1.700 m² vorgesehen. Gemäß der aktualisierten Planung soll der Rewe-Markt um 200 m² auf 1.500 m² verkleinert werden. Der Penny-Markt soll hingegen mit 1.000 m² um 200 m² größer werden als der Norma-Markt seinerzeit geplant war. In der Bilanz würde sich die Gesamtverkaufsfläche auf dem Grundstück der Fa. Rewe somit im Vergleich zur Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2019 nicht verändern.⁸

Eventuell soll außerdem eine Apotheke in das Projekt integriert werden. An der Hörschbachstraße befindet sich bereits unweit des Planstandortes eine Apotheke. Diese soll ggf. an den neuen Standort verlagert werden. Zusätzliche Auswirkungen werden sich aus der Verlagerung allerdings nicht ergeben.

⁷ Vgl. GMA-Gutachten vom Juni 2019.

⁸ Der Norma-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde am bisherigen Standort bestehen bleiben.

Abbildung 2: Geplante Modernisierung von Rewe und Ansiedlung von Penny an der Berliner Straße



II. Konzentrationsgebot

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

1. Makrostandort Murrhardt

Die im Landkreis Rems-Murr gelegene Stadt Murrhardt befindet sich ca. 10 km (Luftlinie) nordöstlich des Mittelzentrums Backnang. Derzeit leben rd. 14.030 Einwohner in der Stadt. Im Regionalplan Stuttgart ist der Kommune die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen (vgl. Karte 1). Damit kommt der Stadt die Aufgabe zu, den „qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereiches“ zu decken.⁹ Die Stadt Murrhardt ist dem Mittelbereich der Stadt Backnang zugeordnet und befindet sich im ländlichen Raum.

Die Kommune gliedert sich in die Kernstadt Murrhardt sowie die östlich gelegenen Stadtbezirke Fornsbach und Kirchenkirnberg. Des Weiteren gehören 76 Teilorte, Weiler und Wohnplätze zum Gemarkungsgebiet.

Die regionale **Verkehrsanbindung** von Murrhardt ist als gut einzustufen. Über die L 1066 ist die Stadt an die B 14 (Backnang – Sulzbach a. d. Murr – Schwäbisch Gmünd) und damit an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Weniger gut stellt sich die überregionale Verkehrsanbindung dar. So befindet sich der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A 81 bzw. die A 8 in einer Distanz von 30 km. Die Anbindung an den ÖPNV ist über einen Bahnhofsteilpunkt sowie regionale Buslinien gewährleistet.

Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den vergangenen Jahren leicht positiv. So hat sich die Einwohnerzahl seit 2011 um ca. 430 Personen bzw. 3,2 % erhöht (vgl. Tabelle 2). Im regionalen Vergleich liegt Murrhardt damit allerdings leicht unter dem Durchschnitt des Rems-Murr-Kreises (+ 4,7 %). Dennoch verlief die Bevölkerungsentwicklung positiver als in den meisten umliegenden Gemeinden. Einzig die Stadt Backnang konnte eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

⁹ Quelle: Regionalplan Stuttgart, Kapitel 2.3.3.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2019	
	2011	2019	absolut	in %
Murrhardt	13.534	14.031	497	3,7
Sulzbach a. d. Murr	5.111	5.378	267	5,2
Welzheim	11.042	11.170	128	1,2
Althütte	4.082	4.242	160	3,9
Backnang	34.276	37.348	3.072	9,0
Rems-Murr-Kreis	407.150	427.248	20.098	4,9
Baden-Württemberg	10.512.441	11.100.394	587.953	5,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils 31.12.2019

Im Jahr 2019 waren in Murrhardt 3.561 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 254 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. Rems-Murr-Kreis: 360) vor.¹⁰ In Murrhardt stehen 1.765 Berufseinpendlern 3.770 Berufsauspendler gegenüber, sodass sich ein negativer Pendlersaldo von -2.005 ergibt.¹¹

Die **Einzelhandelsstruktur** Murrhardts wird zum einen durch den überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt geprägt. Hier finden sich neben Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) auch Spezialgeschäfte (z. B. Fischgeschäft, Reformhaus) sowie Anbieter aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidungsgeschäfte, Haushaltswaren, Optik). Vor wenigen Jahren wurde in Nahlage zur Innenstadt das Einkaufszentrum „Murr-Arkaden“ eröffnet. Neben zwei Lebensmittelmärkten (Rewe, Aldi) sind hier ein Drogeriemarkt (dm), zwei Textilanbieter (AWG, Takko) sowie ein Schuhfachmarkt (Deichmann) ansässig. Über den „Graben“ und einen Fußgängerüberweg über die Theodor-Heuss-Straße ist das Einkaufszentrum an die Innenstadt angebunden. Darüber hinaus sind im östlichen Stadtgebiet ein Lidl-Markt sowie ein Action Sonderpostenmarkt ansässig.

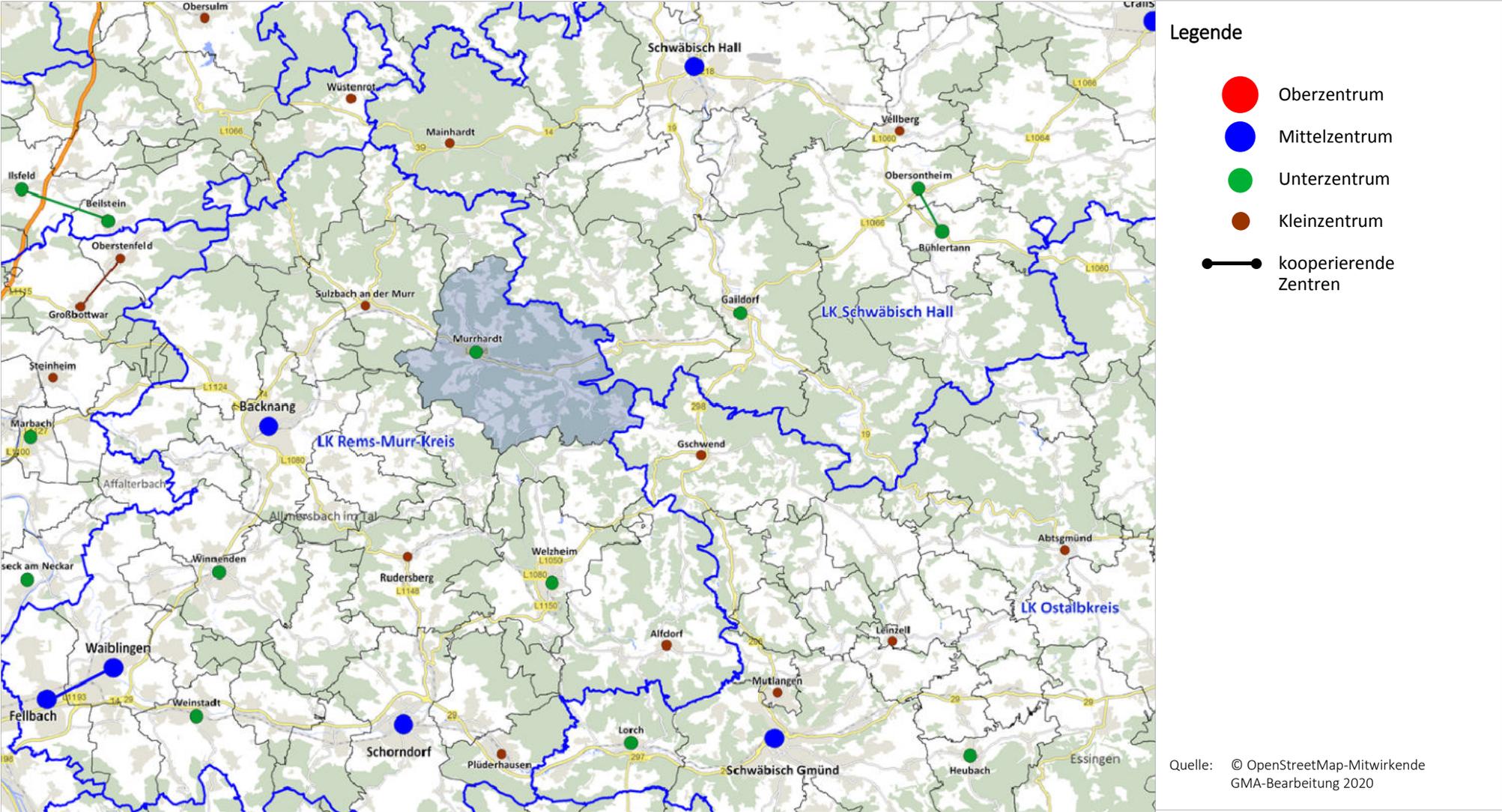
Im westlichen Stadtgebiet stellt der zur Modernisierung vorgesehene Rewe-Supermarkt zusammen mit dem benachbarten Norma-Markt die Nahversorgung für die dort lebende Bevölkerung sicher. Darüber hinaus besteht an der Hörschbachstraße eine „Handels- und Dienstleistungszone“¹², wo zwei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, ein kleiner Schnäppchenmarkt, zwei Banken sowie ein Arzt ansässig sind (vgl. Karte 2).

¹⁰ Quelle: GMA-Berechnungen nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

¹¹ Quelle: GMA-Berechnungen nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

¹² vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Murrhardt 2006.

Karte 1: Lage der Stadt Murrhardt und zentralörtliche Strukturen im Untersuchungsraum



Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Murrhardt



Legende

P Projektstandort

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

Auch im Regionalplan Stuttgart¹³ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹⁴ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Durch die Ausweisung als Unterzentrum liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Murrhardt erfüllt.

¹³ Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

¹⁴ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung.

III. Integrationsgebot

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

1. Mikrostandort „Berliner Straße 31“

Der Projektstandort liegt im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt an der Berliner Straße 31, ca. 1,3 km nordwestlich der Innenstadt. Das Grundstück grenzt im Norden an die Berliner Straße, im Westen an ein Umspannwerk und im Süden an einen Gewerbebetrieb. Im Osten wird das Areal vom Hörschbach begrenzt. Derzeit befindet sich auf dem Gelände der veraltete Rewe-Markt mit einer großzügigen Anzahl an Kundenstellplätzen (vgl. Fotos 2 und 3).

Das **Standortumfeld** wird durch gewerbliche Nutzungen sowie Wohnquartiere geprägt (vgl. Karte 3). Nördlich des Projektareals befinden sich entlang der Chemnitzer Straße verschiedene Gewerbebetriebe. Hier sind u. a. eine Tankstelle, die Fa. Kress Fertiggeller, ein Norma-Markt, ein Getränkegroßhandel, eine Dachdeckerei sowie eine Moschee ansässig. Im Nordwesten befinden sich weitere Gewerbebetriebe, die Werkstätten der Paulinenpflege (Behinderteneinrichtung) sowie die Bodelschwinghschule. Westlich des bestehenden Rewe-Marktes schließen sich das Umspannwerk sowie ein Wohnquartier an (vgl. Foto 4). Das Wohnquartier setzt sich überwiegend aus Mehrfamilien- und Doppelhäusern zusammen. Im Süden grenzen weitere Gewerbebetriebe (u. a. Metallhandlung, Reiseunternehmen) und der Recyclinghof an den Standort an.

Östlich des Projektstandortes befinden sich der Hörschbach, ein Sportplatz, ein Kindergarten sowie eine Grundschule (Hörschbachschule). Nordöstlich des Areals sowie östlich der Schule sind weitere Wohnquartiere vorhanden (vgl. Foto 5).

Ca. 300 m östlich des Planstandortes sind entlang der Hörschbachstraße kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (2 Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, kleiner Sonderpostenmarkt), zwei Bankfilialen sowie eine Arztpraxis vorhanden. In diesem Bereich stehen auch mehrere Ladenlokale leer.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für Fußgänger ist als gut einzustufen. So sind entlang der Berliner Straße beidseitig Gehwege vorhanden. Allerdings besteht auf Höhe des Rewe-Marktes keine Querungsmöglichkeit für Fußgänger. An das Netz des **ÖPNV** ist der Standort derzeit nicht direkt angebunden. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m an der Hörschbachschule.

Aufgrund der Lage des Projektstandortes an der Berliner Straße, die als Verlängerung der Hörschbachstraße eine wesentliche Erschließungsstraße im westlichen Stadtgebiet darstellt, ist die Erreichbarkeit des Projektareals für den Individualverkehr als sehr gut einzustufen.

Der **fußläufige Nahbereich**¹⁵ des Projektstandortes umfasst das westliche Kernstadtgebiet. Nach Osten hin erstreckt sich der fußläufige Nahbereich bis zur Blumstraße. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 3.500 Einwohner (vgl. Karte 4).

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind folgende Punkte anzuführen:

Positive Standortfaktoren

- + Nahversorgungsstandort für die Bewohner des westlichen Stadtgebietes von Murrhardt
- + fußläufige Anbindung an die westlich und östlich des Standortes gelegenen Wohnquartiere
- + sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- + ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden
- + sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes

Negative Standortfaktoren

- keine direkte ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Zusammenfassend kann aus städtebaulicher Sicht festgestellt werden, dass der Projektstandort aufgrund seiner Nahlage zu den östlich und westlich situierten Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des westlichen Stadtgebietes von Murrhardt übernehmen kann. Auch für die Bewohner aus dem übrigen Stadtgebiet von Murrhardt ist der Standort mit dem öffentlichen Nahverkehr durch die Bushaltestelle an der Hörschbachschule, welche sich in fußläufiger Distanz befindet, erreichbar.

¹⁵ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelung für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsgebiet von 700 m (= Radius) aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert, diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen einem Radius von 500 – 1.000, je nach städtebaulichen und topografischen Bedingungen.

Foto 2: Bestehender Rewe-Markt – Ansicht aus östlicher Richtung



Foto 3: Bestehender Rewe-Markt – Ansicht aus westlicher Richtung



Foto 4: Wohnnutzungen westlich des Projektstandortes



Foto 5: Wohnnutzungen östlich des Projektstandortes



GMA-Aufnahmen

Karte 3: Mikrostandort an der Berliner Straße 31

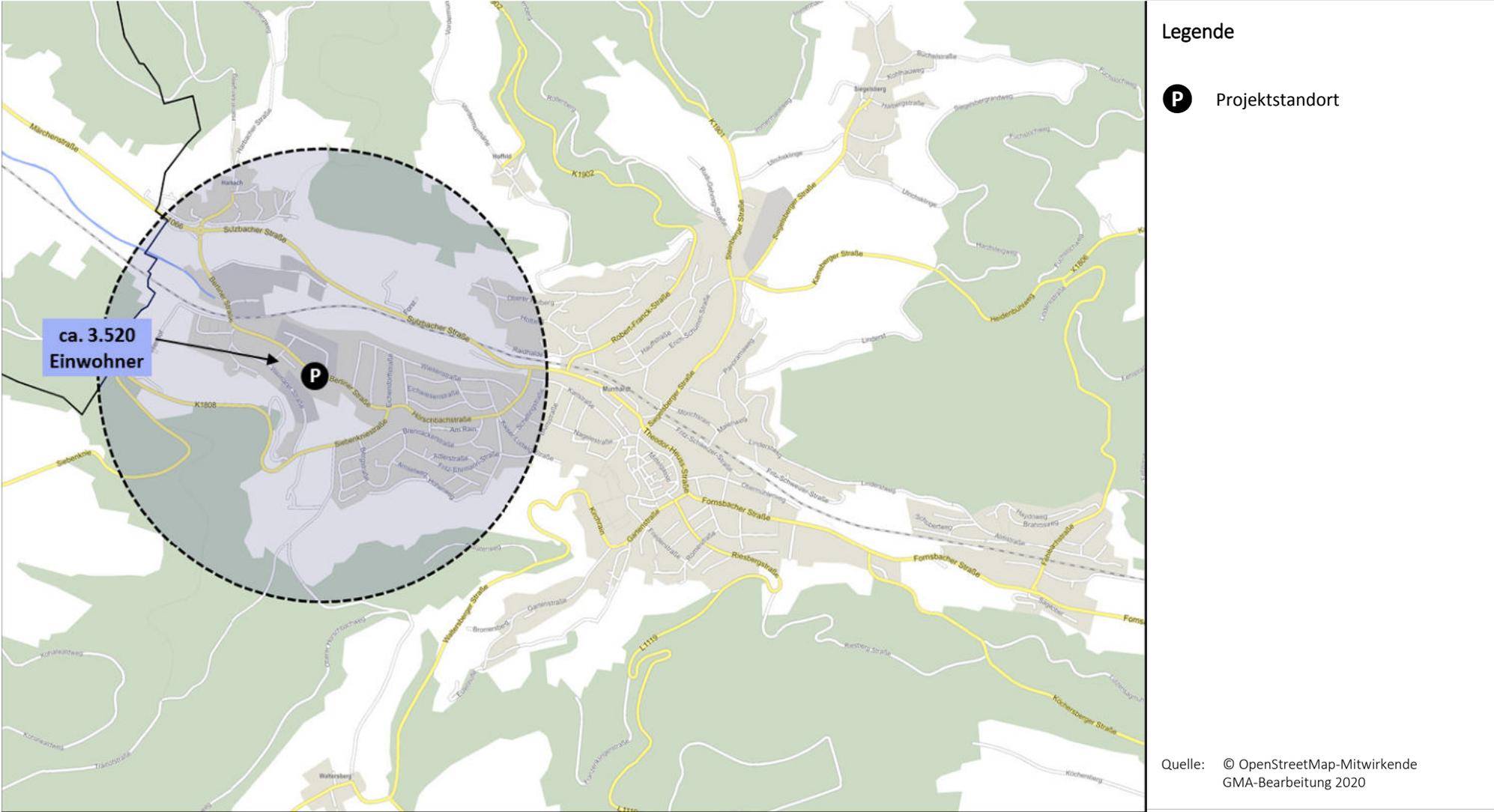


Legende

- P** Projektstandort
-  überwiegend Wohnen
-  überwiegend Gewerbe

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

Karte 4: Fußläufiges Einzugsgebiet des Projektstandortes an der Berliner Straße 31



2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 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, erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

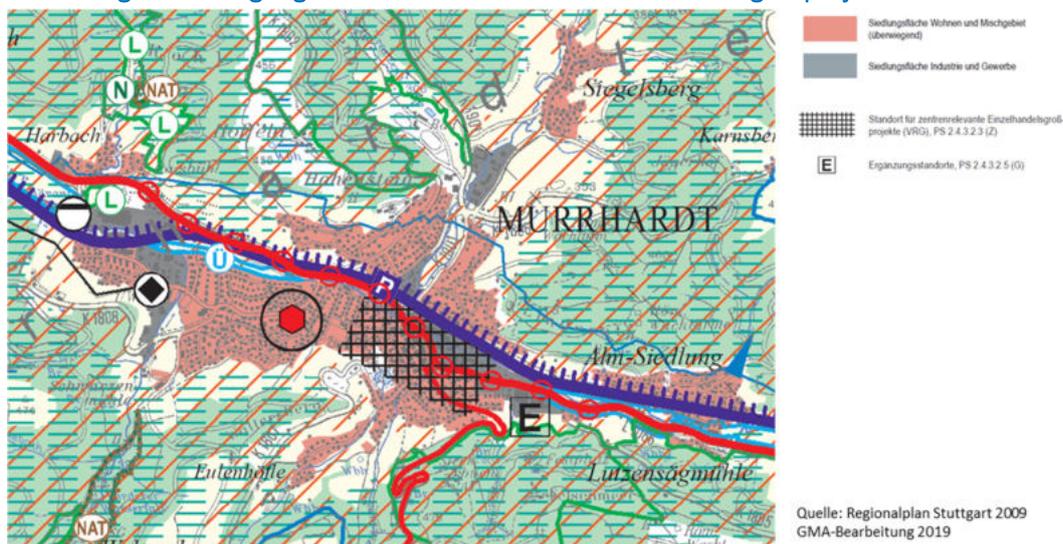
Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplans Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.3) Rechnung getragen.

„(1) Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.

(2) Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).“

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel und Unterzentren gebiets-scharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.¹⁶ Für die Stadt Murrhardt wurde folgender Bereich als Versorgungskern abgegrenzt:

Abbildung 3: Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Murrhardt



¹⁶ Vgl. hierzu Regionalplan 2009 Stuttgart. Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

Der Projektstandort an der Berliner Straße befindet sich demnach nicht in einem von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Gemäß den Festlegungen des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.2) sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser speziell hierfür festgesetzten Standorte nur möglich, wenn sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

(4) Einzelhandelsprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

In der Begründung des Plansatzes wird die Gültigkeit des Plansatzes explizit auch auf die Stadtteile der Zentralen Orte ausgedehnt. Hierin heißt es:

„Dies gilt ebenso in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen der Unter- und Mittelzentren sowie dem Oberzentrum.“¹⁷

Die Bedeutung der wohnungsnahen Grundversorgung unterstreicht darüber hinaus der folgende Plansatz des **Verband Region Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.1).

(1) Die wohnungsnahen Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.

(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- Der Projektstandort befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt in einer Scharnierlage zwischen zwei Wohngebieten. Das östlich angrenzende Wohngebiet liegt 25 m vom Grundstück entfernt. Die Distanz zum westlich gelegenen Wohnquartier beträgt ca. 50 m.
- Durch die Lage an der Berliner Straße, welche zusammen mit der Hörschbachstraße eine zentrale Erschließungsfunktion im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt übernimmt, ist die Erreichbarkeit des Projektstandortes für Fußgänger, Radfahrer und den

¹⁷ Vgl. Regionalplan Stuttgart, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.

Individualverkehr als gut einzustufen. Entlang der Berliner Straße sind beidseitig Gehwege vorhanden. Durch die Einrichtung einer Fußgängerquerung auf Höhe des Rewe-Marktes könnte die fußläufige Erreichbarkeit noch weiter verbessert werden.

- /// Das Projektareal ist derzeit nicht direkt an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich jedoch in einer Distanz von 200 m an der Hörschbachschule. Darüber hinaus ist das Vorhandensein einer direkten ÖPNV-Anbindung vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Standortes für das westliche Stadtgebiet von untergeordneter Bedeutung.
- /// Für die Bewohner des westlichen Stadtgebietes von Murrhardt können der neu gebaute Rewe-Markt sowie der geplante Penny-Markt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m-Radius) ca. 3.500 Menschen.
- /// Bei dem Rewe-Markt handelt es sich um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort. Ihm kommt eine wichtige Stellung im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der im westlichen Stadtgebiet lebenden Bevölkerung zu. Die Modernisierung bzw. der Neubau des Marktes ist vor dem Hintergrund der veralteten Immobilie dringend erforderlich. Nur so kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet langfristig gesichert werden. Die Ansiedlung des Penny-Marktes trägt ebenfalls zu einer Modernisierung der Versorgungsstrukturen in westlichen Stadtgebiet bei.¹⁸

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort, an dem der Rewe-Markt und der Penny-Markt neu gebaut werden sollen, als integrierte Lage zu bewerten ist. Bereits seit vielen Jahren stellt der Rewe-Markt die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt sicher.

Das Integrationsgebot gemäß Regionalplan wird eingehalten.

¹⁸ Der ebenfalls an der Berliner Straße ansässige Norma-Markt weist sowohl im Hinblick auf seine Verkaufsflächendimensionierung als auch im Hinblick auf den Zustand der Immobilie, seine Exposition sowie die Parkplatzsituation deutliche Defizite auf.

IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den neu gebauten Rewe- und den geplanten Penny-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung der beiden Vorhaben zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

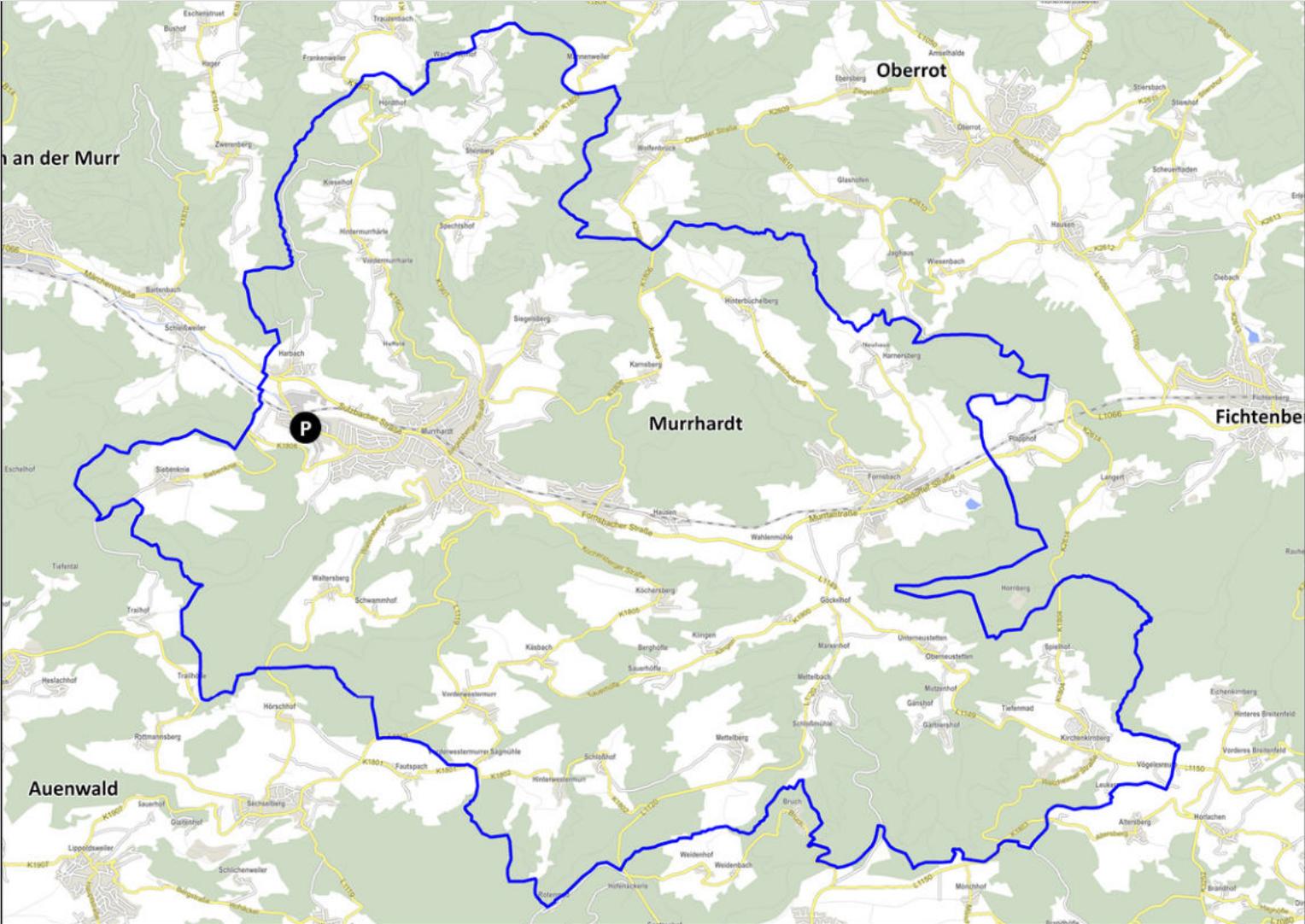
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum 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 auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Murrhardt und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.)
- /// Filialnetz der beiden Betreiber
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. Sulzbach a. d. Murr, Backnang, Fichtenberg).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für die beiden neu gebauten Lebensmittelmärkte am Standort Berliner Straße ein gemeinsames **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich auf die Stadt Murrhardt mit insgesamt **ca. 14.030 Einwohnern** erstreckt (vgl. Karte 5).

Karte 5: Einzugsgebiet der neu gebauten Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) an der Berliner Straße



Legende

P Projektstandort

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

Die Marktreichweite der beiden Lebensmittelmärkte wird in erster Linie durch die vorhandenen Wettbewerbsbetriebe sowie die topografischen Bedingungen in der Region bestimmt. So verfügt die benachbarte Gemeinde Sulzbach a. d. Murr mit Netto, Rewe und Norma über eigene, umfassende Versorgungsstrukturen. Nach Süden, Norden und Osten wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes durch die bewegte Topografie eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Standortes abseits der Hauptverkehrsachsen kommt ihm somit fast ausschließlich eine lokale Bedeutung zu. Es handelt sich daher in erster Linie um einen nahversorgungsorientierten Standort. Nur in sehr geringem Umfang ist mit Streuumsätzen von Kunden von außerhalb der Stadt Murrhardt zu rechnen (z. B. Berufspendler). Diese Umsätze fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streuumsätze in die Betrachtung mit ein.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.210¹⁹

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

ca. 2.285 €.²⁰

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt dieser Wert in Murrhardt bei 93,5 und bewegt sich damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 30,0 Mio. €**. Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Rewe bei ca. 10 % und im Fall von Penny bei ca. 15 %. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren und Tiernahrung.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der beiden Vorhaben 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.²² Somit

¹⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁰ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²¹ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²² 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.

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. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den neu gebauten **Rewe-Supermarkt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²³

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.500 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Einzugsgebiet	30,0	16 – 17	5,0	0,6	5,6	95
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	5
Insgesamt			5,2 – 5,3	0,6 – 0,7	5,9	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Rewe ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den neu gebauten Rewe-Markt mit ca. 1.500 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,9 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Der neu angesiedelte Penny-Markt mit 1.000 m² VK wird folgende Umsatzleistung generieren:

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Penny mit 800 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Einzugsgebiet	30,0	10,0	3,0	0,5	3,5	95
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,2	5
Insgesamt			3,2	0,5	3,7	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Penny ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Penny-Lebensmitteldiscounter lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,7 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

²³ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft von Rewe und Penny macht deutlich, dass beide Märkte fast ausschließlich eine lokale Versorgungsfunktion ausbilden. So stammen bei beiden Märkten jeweils 95 % des Umsatzvolumens aus Murrhardt selbst.

Exkurs: Umsatzzuwachs im Vergleich zum Bestandsumsatz

Aus dem Neubau des Rewe-Marktes und der Ansiedlung des Penny-Marktes resultiert gegenüber dem heutigen Rewe-Markt an der Berliner Straße ein Umsatzzuwachs (vgl. Tabelle 5). Während der Rewe-Markt derzeit einen Umsatz von insgesamt ca. 6,7 Mio. € erwirtschaftet, wird die Umsatzleistung des neu gebauten Rewe-Marktes bei ca. 5,9 Mio. € liegen. Damit wird sich die Umsatzleistung des Marktes um insgesamt ca. 0,8 Mio. € verringern. Dies ist auf die deutlich verkleinerte Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung des Penny-Marktes zurückzuführen, der den dritten Markt im Standortumfeld darstellen wird.

Der neu gebaute Penny-Markt wird wiederum eine Umsatzleistung von ca. 3,7 Mio. € generieren. Insgesamt ergibt sich in der Bilanz am Standort ein zusätzlicher Umsatz von ca. 2,9 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 2,4 – 2,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Tabelle 5: Umsatzzuwachs durch den Neubau des Rewe-Marktes und die Neuansiedlung von Penny in Murrhardt (Bilanz)

Bereich	Umsatzleistung in Mio. €				Umsatz- zuwachs in Mio. €	Umsatz Rewe und Penny insgesamt in Mio. €
	Rewe Bestand (1.800 m ² VK)	Rewe Neubau (1.500 m ² VK)	Differenz Rewe Bestand / Rewe Neubau	Penny Neubau (1.000 m ² VK)		
Lebensmittelbereich	6,0	5,2 – 5,3	- 0,7 – 0,8	3,2	2,4 – 2,5	8,4 – 8,5
Nichtlebens- mittelbereich	0,7	0,6 – 0,7	- < 0,1	0,5	0,4 – 0,5	1,1 – 1,2
Insgesamt	6,7	5,9	- 0,8	3,7	2,9	9,6

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R.

gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- Das gemeinsame Einzugsgebiet der beiden Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) ist im Wesentlichen auf die Stadt Murrhardt begrenzt. Aufgrund der Lage des Standortes abseits der Hauptverkehrsachsen kommt ihm somit fast ausschließlich eine lokale Bedeutung zu. Es handelt sich daher um einen reinen Nahversorgungsstandort. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird aus diesem Grund nicht erschlossen.
- Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 95 % des durch die Vorhaben generierten Umsatzes aus Murrhardt selbst stammen. Nur ca. 5 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden) an den Standort zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch die beiden Vorhaben eingehalten werden.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für die beiden Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch die beiden Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Als Wettbewerber für die beiden Lebensmittelmärkte gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. der beiden Betriebstypen, gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) die Hauptwettbewerber darstellen.

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Als **Hauptwettbewerber** der beiden Vorhaben sind in Murrhardt folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte zu nennen:

- /// **Norma** (Lebensmitteldiscounter), Berliner Straße, ca. 550 m² VK: Lage im Umfeld des Projektstandortes, suboptimale Standortrahmenbedingungen v. a. geringe Verkaufsflächendimensionierung, modernisierungsbedürftige Immobilie, geringe Stellplatzkapazität, schlechte Einsehbarkeit; insgesamt eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit des Marktes.
- /// **Rewe** (Supermarkt), Fritz-Schweizer-Straße, ca. 1.500 m² VK: Lage im Einkaufszentrum Murr-Arkaden, Ergänzungslage zur Innenstadt, moderner Markt mit Bäckerei in der Vorkassenzonenzone, ausreichende Stellplatzkapazitäten, leistungsfähiger Wettbewerber.
- /// **Aldi** (Lebensmitteldiscounter), Fritz-Schweizer-Straße, ca. 1.000 m² VK: Lage im Einkaufszentrum Murr-Arkaden, Ergänzungslage zur Innenstadt, moderner Markt, ausreichende Stellplatzkapazitäten, leistungsfähiger Wettbewerber.
- /// **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Fornsbacher Straße, ca. 1.250 m² VK: Lage an der Durchgangsstraße im östlichen Bereich der Kernstadt, überwiegend gewerblich geprägter Standort, jedoch mit Anschluss an Wohnnutzungen, moderner Markt mit Bäckerei in der Vorkassenzonenzone, großzügige Stellplatzkapazitäten, leistungsfähiger Wettbewerber.

In der Murrhardter Innenstadt sind darüber hinaus mehrere kleinteilige Lebensmittelanbieter, darunter Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte, Feinkosthändler und ein Reformhaus vorhanden. Im übrigen Stadtgebiet befinden sich weitere Lebensmittelhandwerker, Tankstellenshops, ein Getränkemarkt sowie zwei Hofläden. Im Stadtbezirk Fornsbach ist zudem auf eine Bäckerei und eine Metzgerei hinzuweisen.

Inklusive des Rewe-Marktes an der Berliner Straße beläuft sich die **Verkaufsfläche** im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Murrhardt auf **ca. 7.330 m²**, auf der ein bereinigtes Umsatzvolumen von ca. 32,5 Mio. € generiert wird²⁴.

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes und Fazit

Im näheren Umland des Einzugsgebietes sind folgende Wettbewerbsbetriebe vorhanden (vgl. Karte 6):

Sulzbach a. d. Murr:

- /// **Rewe** (Supermarkt), Milchstraße, ca. 1.000 m² VK
- /// **Norma** (Lebensmitteldiscounter), Im Horben, ca. 620 m² VK
- /// **Netto** (Lebensmitteldiscounter), Haller Straße, ca. 800 m² VK

Fichtenberg:

- /// **Norma** (Lebensmitteldiscounter), Im Hoffeld, ca. 800 m² VK

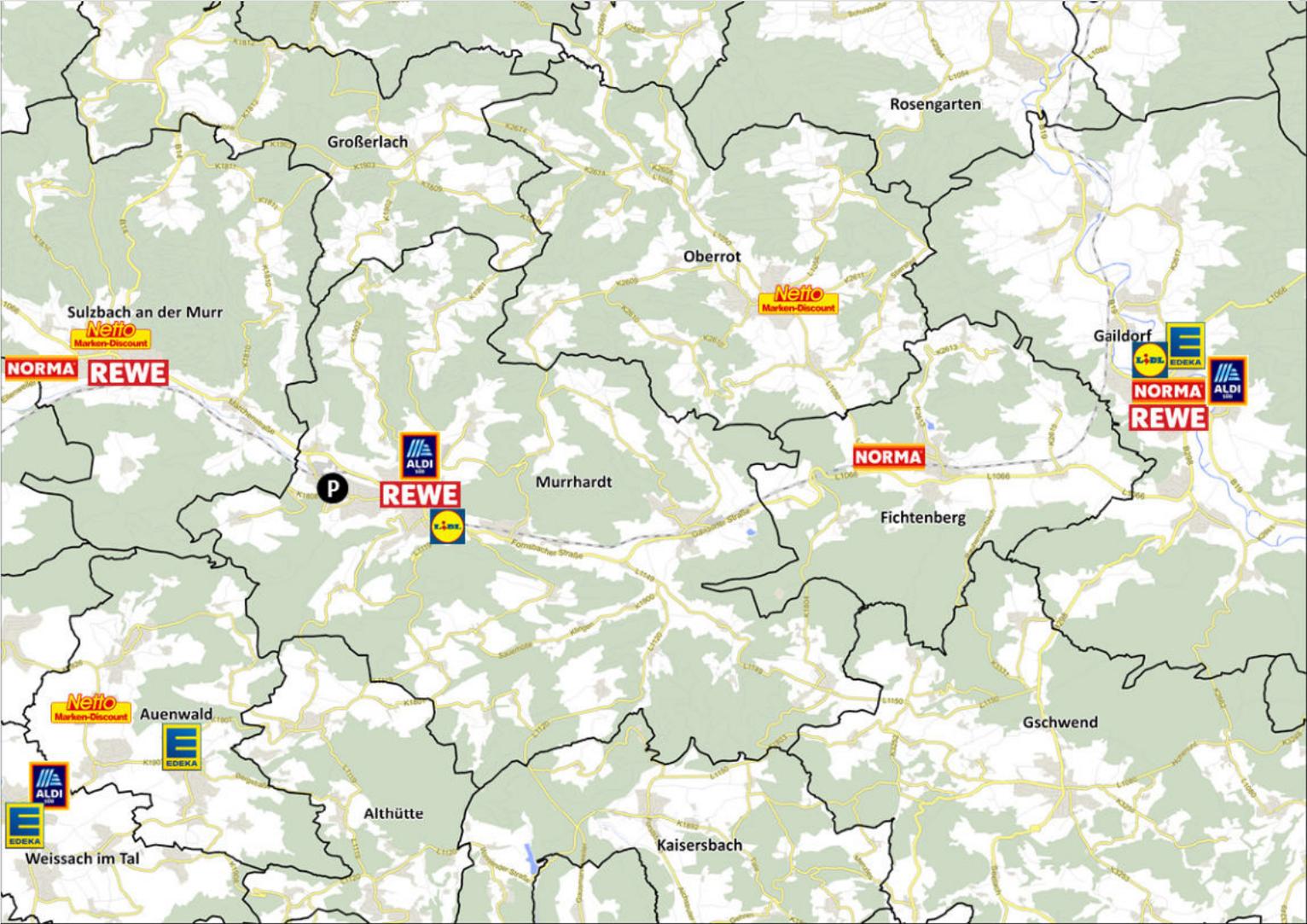
Auenwald:

- /// **Edeka** (Supermarkt), OT Lippoldsweiler, Hauptstraße, ca. 1.250 m² VK
- /// **Netto** (Lebensmitteldiscounter), OT Mittelbrüden, Unterbrüdener Straße, ca. 750 m² VK.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich im Wesentlichen auf die Stadt Murrhardt beschränkt. Da die beiden zu untersuchenden Betriebe (Rewe, Penny) hauptsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die Murrhardter Bevölkerung erfüllen, werden die Lebensmittelmärkte außerhalb des Einzugsgebietes nur in sehr geringem Umfang von möglichen Wettbewerbseffekten tangiert.

²⁴ Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz.

Karte 6: Wettbewerbssituation in Murrhardt und im Umland (Hauptwettbewerber)



Legende

P Projektstandort

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

2. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

2.1 Methodik

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

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

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

2.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der beiden Vorhaben (Neubau Rewe, Neuansiedlung Penny) werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der neu gebaute Rewe-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,9 Mio. € erzielen. Dabei entfallen ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Der neu angesiedelte Penny-Lebensmitteldiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,7 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist, dass der Rewe-Markt bereits seit Jahren am Standort ansässig ist. Der Rewe-Markt weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² auf. Die Umsatzleistung des Marktes beläuft sich heute auf ca. 6,7 Mio. €, wovon ca. 6,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.²⁵ Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bisher erwirtschafteten Umsätze weiterhin am Standort gebunden werden können. Der Mehrumsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Vergleich zum neu gebauten Markt wird durch den projektierten Penny-Markt am Standort gebunden werden. Bringt man den Mehrumsatz des bestehenden Rewe-Marktes in Abzug, so errechnet sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz von insgesamt 2,9 Mio. €. Hiervon entfallen 2,4 – 2,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (vgl. Exkurs in Kapitel IV. 3).
- /// Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die beiden Märkte (Rewe, Penny) zukünftig eine Agglomeration bilden

²⁵ Durch die deutlich geringere Verkaufsfläche sowie den Standortverbund mit einem Penny-Lebensmitteldiscounter, der den dritten Lebensmittelmarkt am Standortumfeld darstellt, ist die Umsatzleistung des Rewe-Marktes geringer als des Bestandsmarktes.

werden (vgl. Kapitel IV.). Mögliche Kopplungseffekte i. S. von gegenseitigen Kundenzuföhreffekten wurden bereits im Rahmen der Umsatzprognose für die beiden Vorhaben berücksichtigt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum daher folgende Umsatzumverteilungen durch die geplante Modernisierung des Rewe- Marktes und die Neuansiedlung des Penny-Marktes zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch den Neubau von Rewe und die Neuansiedlung von Penny in Murrhardt

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Lebensmittelbereich	6,0
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Murrhardt	2,3 – 2,4
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Sulzbach a. d. Murr)	0,1
	▪ Umsatz Rewe und Penny im Lebensmittelbereich	8,4 – 8,5
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,4 – 0,5
	▪ Umsatz von Rewe und Penny im Nichtlebensmittelbereich	1,1 – 1,2
	▪ Umsatz insgesamt	9,6

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch die Modernisierung des Rewe-Marktes und die Neuansiedlung des Penny-Marktes zu erwarten:

- / In der Stadt **Murrhardt** selbst resultieren aus dem Vorhaben deutliche Umsatzumverteilungswirkungen. Von den Umsatzumverteilungseffekte sind insbesondere der im Umfeld des Projektstandortes ansässige Norma-Lebensmitteldiscounter sowie in deutlich abgeschwächter Form, die weiteren im Stadtgebiet etablierten Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi, Lidl) betroffen. Die übrigen Anbieter aus dem Lebensmittelbereich wie Handwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien), Getränkemarkt, Tankstellenshop und Spezialanbieter (Feinkostgeschäft, Reformhaus) sowie Hofläden konkurrieren mit den beiden Vorhaben nur bedingt. Insgesamt belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte in Murrhardt auf ca. 8 – 9 %.

Von den Umsatzumverteilungseffekten ist der benachbarte Norma-Markt am stärksten betroffen. Hier kann die Umsatzumverteilungsquote einen deutlich höheren Wert erreichen. Ursache hierfür ist zum einen die geringe Entfernung zum Projektstandort von nur 100 m. Zum anderen gehört der Norma-Markt demselben Betriebstyp wie der Penny-Markt (= Lebensmitteldiscounter) an. Vor diesem Hintergrund bestehen hier Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen, sodass der Norma-Markt mit erheblichen Umsatzeinbußen zu rechnen hat. Vor dem Hintergrund der sehr schlechten Standortrahmenbedingungen des Marktes (geringe Verkaufsfläche, modernisierungsbedürftige Immobilie, geringe Stellplatzzahl, fehlende Einsehbarkeit) ist eine Aufgabe des Norma-Marktes bei einer Realisierung des Penny-Marktes sehr wahrscheinlich.

Die anderen Lebensmittelmärkte in Murrhardt weisen eine deutlich größere Distanz zum Projektstandort auf. Zudem präsentieren sich alle Märkte (Rewe, Aldi, Lidl) in einem wettbewerbsfähigen und leistungsstarken Zustand. Eine Aufgabe dieser Betriebe in der direkten Folge der Ansiedlung der Fa. Penny an der Berliner Straße kann ausgeschlossen werden. Bei einer Aufgabe des Norma-Marktes^{26,27} würden sich die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Märkten (= Hauptwettbewerber) im übrigen Stadtgebiet von Murrhardt auf ca. 5 % reduzieren.

- Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die Umsatzumverteilungswirkungen lediglich die Lebensmittelmärkte im benachbarten Sulzbach a. d. Murr. Allerdings ist hier mit einer Umsatzumverteilungsquote von max. 1 % mit sehr geringen wettbewerblichen Auswirkungen zu rechnen. Insofern ist der Marktaustritt eines wesentlichen Anbieters außerhalb des Einzugsgebietes ebenfalls nicht zu erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein Gesamtumsatz von ca. 1,1 – 1,2 Mio. € ermittelt. Durch die Ansiedlung von Penny resultiert ein Mehrumsatz im Nonfoodbereich von ca. 0,4 – 0,5 Mio. €. Dieser Wert verteilt sich auf zahlreiche Branchen, sodass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aus dem Neubau des Rewe-Marktes und der Neuansiedlung des Penny-Marktes gegenüber den im östlichen Stadtgebiet von Murrhardt ansässigen Lebensmittelmärkten (Rewe, Aldi, Penny) nur wettbewerbliche Effekte resultieren. Dagegen kann eine Aufgabe des benachbarten Norma-Marktes nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist der Fortbestand dieses Marktes aufgrund der sehr schlechten Standortrahmenbedingungen ohnehin in der mittel- bis langfristigen Perspektive in Frage zu stellen. Außerhalb des Einzugsgebietes resultieren aus dem Vorhaben nur geringe wettbewerbliche Effekte.

²⁶ Die bisher durch Norma erwirtschafteten Umsätze könnten dann von Penny und Rewe gebunden werden.

²⁷ Eine Wiederbelegung der Fläche des Norma-Marktes ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Immobiliensituation (geringe Verkaufsflächendimensionierung, Exposition des Marktes, Modernisierungstau) sowie der geringen Stellplatzzahl als unrealistisch einzustufen. Zudem weist der gültige Bebauungsplan den Standort des Norma-Marktes als Industriegebiet aus, in dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Murrhardter Liste, Gemeinderatsbeschluss vom 23.11.2006 gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB) ausgeschlossen ist.

3. Beeinträchtigungsverbot

3.1 Landesplanerische Vorgaben

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. 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 Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion 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 städtebaulichen 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 beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

3.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben der Firmen Rewe und Penny hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Aus den Vorhaben der Firmen Rewe und Penny resultieren z. T. deutliche Umsatzumverteilungswirkungen. Von den Umverteilungseffekten sind in erster Linie die in **Murrhardt** etablierten Wettbewerbsbetriebe betroffen. V. a. der im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes ansässige Norma-Markt, welcher dem gleichen Betriebstyp wie der Penny-Markt angehört, wird deutliche Umsatzeinbußen erfahren. Eine Aufgabe dieses Betriebs ist daher wahrscheinlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Standort des Norma-Marktes aufgrund seiner sehr schlechten Standortrahmenbedingungen (Verkausflächendimensionierung, Exposition, Zustand der Immobilie, Stellplatzsituation) in der mittel- bis langfristigen Perspektive auch ohne Ansiedlung des Penny-Marktes nicht gesichert wäre.

Mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Schließung des Norma-Marktes die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung durch den Rewe-Markt und den Penny-Markt gesichert wäre. Im Vergleich zur bisherigen Situation (modernisierungsbedürftiger Rewe-Markt und modernisierungsbedürftiger Norma-Markt) könnte die verbrauchernahe Versorgung im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt durch das Vorhaben in qualitativer und quantitativer Hinsicht verbessert werden.

- Die im östlichen Stadtgebiet von Murrhardt ansässigen Lebensmittelmärkte sind aufgrund der Distanz in geringerem Umfang von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Die Betriebe präsentieren sich zudem als leistungsstarke und wettbewerbsfähige Betriebe, sodass hier Betriebsaufgaben und ausgeschlossen werden können.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** gehen die Umsatzumverteilungseffekte überwiegend zu Lasten der in Sulzbach an der Murr ansässigen Betriebe. Hier liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit maximal 1 % auf einem unkritischen Niveau. In weiter entfernt gelegenen Kommunen sind die Rückwirkungen so gering, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind daher auch im Umland auszuschließen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass sowohl in der Stadt Murrhardt (Einzugsgebiet) als auch in den Kommunen im Umland die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Firmen Rewe und Penny nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Bewertung des Agglomerationsgebotes

Der Regionalplan Stuttgart²⁸ legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

- (1) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.*
- (2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.*

Im Falle der beiden am Standort Berliner Straße 31 in Murrhardt geplanten Lebensmittelmärkte handelt es sich eindeutig um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 des Regionalplans Verband Region Stuttgart. Es liegen zwar noch keine Planskizzen vor, aus denen hervorgeht, wie die beiden Märkte angeordnet sein werden. Aufgrund der Nachbarschaft der beiden Betriebe ist jedoch mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Distanz zwischen beiden Eingangsbereichen weniger als 150 m betragen wird.

Bei beiden Betrieben handelt es sich um zudem um Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich, sodass anzunehmen ist, dass zwischen beiden Betrieben Kundenaustauschbeziehungen bestehen. Die beiden Märkte bilden somit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind daher als Agglomeration anzusehen. Zusätzlich ist noch der Norma-Markt zu berücksichtigen, dessen Eingangsbereich ca. 140 m (Luftlinie) vom heutigen Rewe-Markt entfernt liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Distanz zwischen Norma und Rewe bzw. Penny ebenfalls weniger als 150 m betragen wird. Vor diesem Hintergrund sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen.

Bezüglich des **Kongruenzgebotes** ist festzustellen, dass die beiden geplanten Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) sowie der Norma-Markt keine überörtliche Bedeutung entfalten. Das

²⁸ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

Einzugsgebiet erstreckt sich auch nach dem Neubau des Rewe-Marktes und der Neuansiedlung von Penny auf das Stadtgebiet von Murrhardt. Insbesondere für das westlich und östlich situierte Wohngebiet entfalten die beiden Märkte eine hohe Nahversorgungsbedeutung. Die Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Murrhardt liegen lediglich in einem Bereich von 5 %. Das Kongruenzgebot wird durch die Vorhaben weiterhin eingehalten.

Das **Beeinträchtungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Die Berechnungen zur Umsatzumverteilung haben gezeigt, dass durch den Neubau des Rewe-Marktes und die Neuansiedlung des Penny-Marktes eine Aufgabe des Norma-Marktes, welcher sich in der direkten Nachbarschaft der beiden Märkte befindet, nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings weist der Markt derzeit erhebliche Defizite im Hinblick auf seine Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächendimensionierung, Exposition, Modernisierungstau der Immobilie, Parkplatzsituation) auf, sodass der Fortbestand des Marktes in der mittel- bis langfristigen Perspektive auch ohne Ansiedlung des Penny-Marktes in Frage gestellt ist.

Mit der Neuansiedlung des Penny-Marktes im direkten Umfeld des Rewe-Marktes könnte die verbrauchernahe Versorgung der im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt lebenden Bevölkerung modernisiert und gestärkt werden. Die im östlichen Stadtgebiet von Murrhardt ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi, Lidl) werden durch das Vorhaben in geringerem Umfang tangiert. Sie präsentieren sich in einem leistungsfähigen Zustand, sodass hier Betriebsaufgaben in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens der Firma Penny ausgeschlossen werden können. Der geplante Neubau des Rewe-Marktes und die Neuansiedlung des Penny-Marktes werden in ihrer Summe durch den voraussichtlichen Umsatzzuwachs nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum führen.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Neubau des bestehenden Rewe-Supermarktes und Verkaufsflächenverkleinerung von 1.800 m² auf 1.500 m² /// Neuansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² /// ggf. Ergänzung durch eine Apotheke (Verlagerung einer bereits vorhandenen Apotheke) /// Standort ca. 1,3 km nordwestlich des Stadtzentrums an der Berliner Straße in einer Scharnierlage zwischen zwei Wohngebieten /// eingeführter Versorgungsstandort mit Nahversorgungsbedeutung für das westliche Stadtgebiet von Murrhardt
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Unterzentrum Murrhardt mit ca. 14.030 Einwohnern /// Neben dem zur Modernisierung vorgesehenen Rewe-Markt sind in Murrhardt ein Norma-Markt, ein weiterer Rewe-Markt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter (beide im EKZ Murr-Arkaden) sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter vorhanden. In der Murrhardter Innenstadt sind zahlreiche kleinteilige Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäft, Reformhaus, Feinkostgeschäft) ansässig. Darüber hinaus finden sich im weiteren Stadtgebiet in Streulagen verschiedene Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich, u. a. Bäckereien, eine Metzgerei, Tankstellenshops sowie zwei Hofläden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Stadt Murrhardt /// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 14.030 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 30,0 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des Rewe-Supermarktes bei ca. 1.500 m² VK: ca. 5,9 Mio. €, davon ca. 5,2 – 5,3 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich /// Gesamtumsatzleistung des geplanten Penny-Lebensmitteldiscounters bei ca. 1.000 m² VK: ca. 3,7 Mio. €, davon ca. 3,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Murrhardt ca. 8 – 9 % /// außerhalb des Einzugsgebietes /// Sulzbach a. d. Murr max. 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird am Standort Murrhardt erfüllt. Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Stuttgart) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.
Integrationsgebot	Der Projektstandort liegt im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt in einer Scharnierlage zwischen zwei Wohngebieten. Durch straßenbegleitende Fußwege entlang der Berliner Straße ist der Projektstandort für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet von Murrhardt fußläufig gut zu erreichen. Bei dem zum Neubau geplanten Rewe-Markt handelt es sich um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort. Als einzige Lebensmittelvollsortimenter im westlichen Stadtgebiet kommt dem Markt eine wichtige Stellung im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung zu. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort an der Berliner Straße 31 als integrierte Lage zu bewerten.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten. Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmittelmärkte beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt Murrhardt. Aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrsachsen handelt es sich bei dem Standort um einen reinen Nahversorgungsstandort. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 95 % des durch die beiden Märkte generierten Umsatzes aus Murrhardt selbst stammen. Lediglich 5 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort (u. a. Arbeitspendler) zu. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.
Beeinträchtigungsverbot	Durch den Neubau des Rewe-Marktes und die Ansiedlung und des Penny-Marktes belaufen sich die durch die zusätzliche Verkaufsfläche ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf ca. 8 – 9 % in Murrhardt. Aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit ist eine Aufgabe der im östlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi, Lidl) in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens auszuschließen. Deutlich höhere Umsatzumverteilungseffekte ergeben sich gegenüber dem benachbarten Norma-Markt. Hier kann eine Aufgabe des Betriebes nicht ausgeschlossen werden. Allerdings verfügt der Markt durch seine sehr schlechten Standortrahmenbedingungen ohnehin über eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit. Der Fortbestand des Betriebes ist in der mittel- bis langfristigen Perspektive ist auch ohne Ansiedlung des Penny-Marktes in Frage zu stellen. Bei einer Aufgabe des Norma-Marktes würde sich die verbrauchernahe Versorgung in westlichen Stadtgebiet nicht verschlechtern, da die Versorgung der Bevölkerung durch den neuen Rewe-Markt und den Penny-Markt gesichert wäre. Sowohl in der Stadt Murrhardt (Einzugsgebiet) als auch in den Kommunen im Umland wird die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet. Ebenso können schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.
Agglomerationsgebot	Der Standort stellt eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalverbandes Stuttgart dar. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die durch den Standortverbund resultierenden Kundenzuführungseffekte bereits berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann jedoch festgehalten werden, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot durch den geplante Neubau von Rewe und die Neuansiedlung von Penny nicht verletzt werden.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Murrhardt und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in Murrhardt	14
Karte 3:	Mikrostandort an der „Berliner Straße 31“	19
Karte 4:	Fußläufiges Einzugsgebiet des Projektstandortes an der Berliner Straße 31	20
Karte 5:	Einzugsgebiet der neu gebauten Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) in Murrhardt an der Berliner Straße	25
Karte 6:	Wettbewerbssituation in Murrhardt und im Umland (Hauptwettbewerber)	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Region	12
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.500 m ² VK)	27
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Penny mit 800 m ² VK)	27
Tabelle 5:	Umsatzzuwachs durch den Neubau von Rewe-Marktes und die Neuansiedlung von Penny in Murrhardt (Bilanz)	28
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch den Neubau von Rewe und die Neuansiedlung von Penny in Murrhardt	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019	7
Abbildung 2:	Geplante Modernisierung von Rewe und Norma an der Berliner Straße	10
Abbildung 3:	Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Murrhardt	21