



Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen

AUFTRAGGEBER: Rolf Hinderer GmbH & Co. KG

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, den 17.08.2022

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.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	8
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn Franken 2020	11
1. Makrostandort Gemmingen	11
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	15
3.1 Versorgungsstrukturen in Gemmingen	15
3.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum	16
4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Gemmingen	18
5. Bewertung der Wettbewerbssituation	19
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	19
III. Integrationsgebot	20
1. Mikrostandort „Freizeitweg 4“	20
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	22
3. Bewertung des Integrationsgebotes	23
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	24
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter	25
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	27
V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	28
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	28
1.1 Methodik	28
1.2 Umsatzumverteilungen	28
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	31
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	31
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Gemmingen ist der Abriss und Neubau des Netto-Marktes im Freizeitweg geplant. Der Markt verfügt aktuell über 800 m² Verkaufsfläche (VK) inkl. einer Bäckerei. Mit dem Neubau soll eine Verkaufsfläche für Netto von ca. 1.050 m² realisiert werden. Der Bäcker kommt mit ca. 70 m² noch hinzu. Der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter in Gemmingen dient derzeit neben dem Lebensmittelgeschäft Willig als einziger Nahversorger für die 5.373 Einwohner der Gemeinde.

Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² (zzgl. 70 m² für eine Bäckerei) um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dementsprechend sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

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

- /// Rahmenbedingungen in Gemmingen
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Gemmingen und im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes.
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden der Standort sowie sonstige Einzelhandelslagen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

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

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

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 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.

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

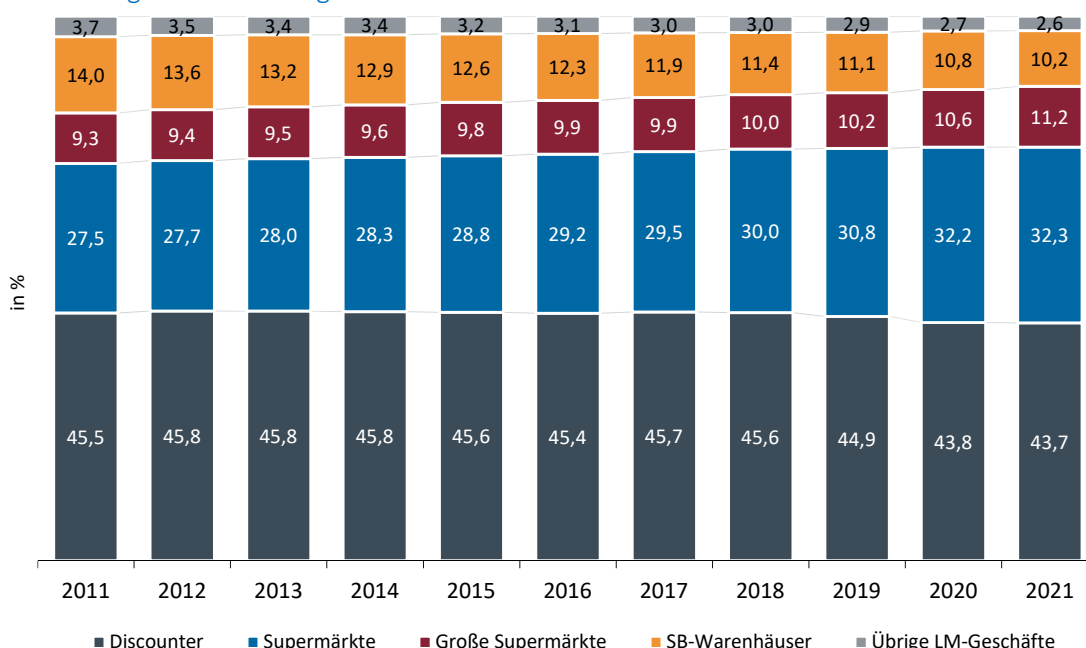
² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche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

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2022

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

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

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

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

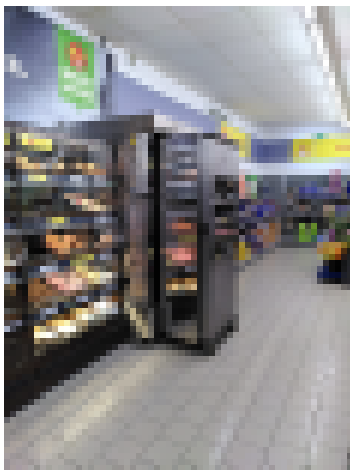
Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

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

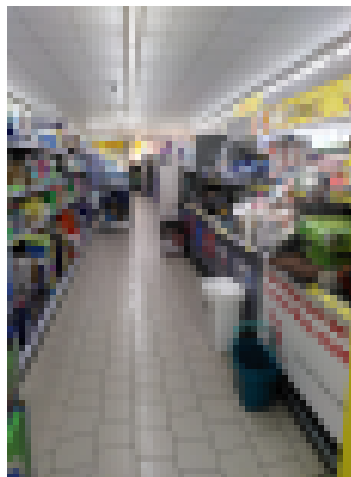
4. Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Gemmingen soll am östlichen Ortsrand der bestehende Anbieter Netto, Freizeitweg, von derzeit 800 m² auf dann ca. 1.050 m² VK (zzgl. 70 m² für eine Bäckerei) vergrößert werden. Hierzu wird der bestehende Markt zunächst abgerissen. Der Neubau erfolgt auf dem eigenen Grundstück, wobei die bebaute Fläche nach Nordwesten erweitert wird. Dadurch fallen 15 PKW-Parkplätze weg, sodass 49 PKW-Parkplätze nach dem Neubau vorhanden sind. Die integrierte Bäckerei Thollembeek bleibt voraussichtlich auch nach dem Umbau bestehen.⁶

Durch die begrenzte Verkaufsfläche ist es dem Netto-Lebensmitteldiscounter nicht möglich eine moderne, angemessene Warenpräsentation zu leisten. Technische Geräte des Backshops müssen auf der Verkaufsfläche untergebracht werden. Die ohnehin schon engen Gänge werden dadurch noch mehr verkleinert. Die integrierte Bäckerei Thollembeek verfügt aktuell nur über eine Verkaufstheke von nur 15 m² und ist damit ebenfalls sehr eingeschränkt. Nach dem Neubau soll die Bäckerei ebenfalls vergrößert werden, um eine größere Theke und ansprechende Sitzmöglichkeiten zu realisieren.



Platzmangel beim Backshop



Platzmangel in den Gängen

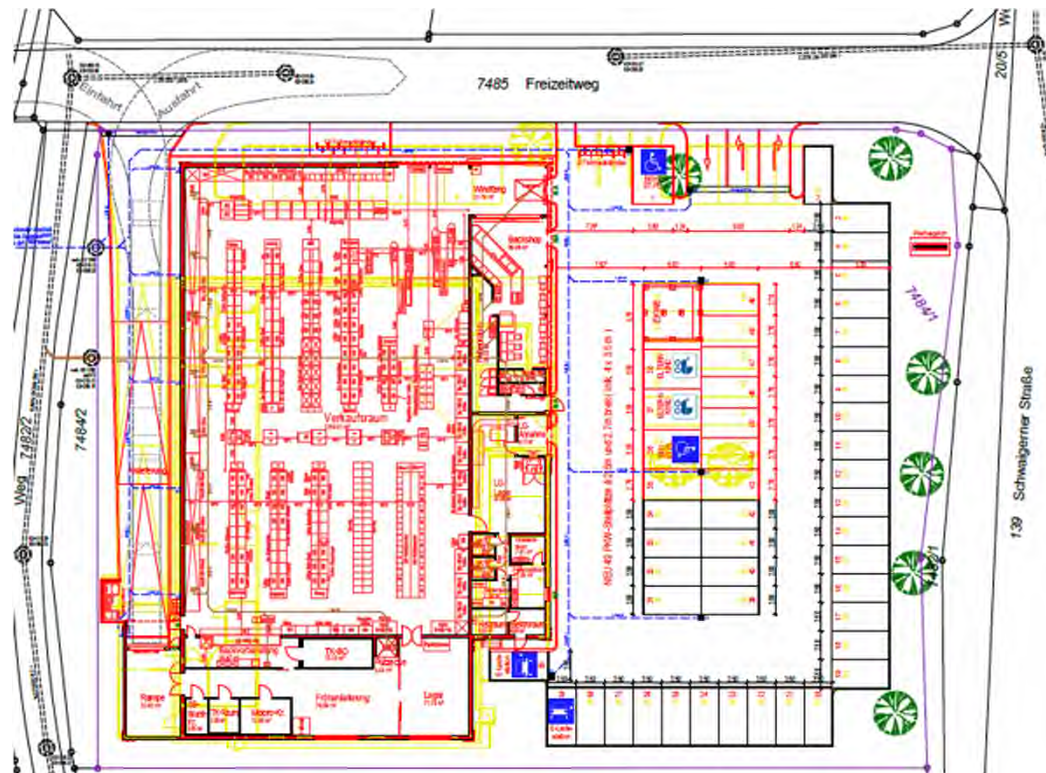


Bäckerei Thollembeek

GMA-Aufnahmen 2022

⁶ Frühere Überlegungen, einen Neubau neben dem alten Markt zu realisieren, wurden aufgegeben.

Karte 1: Projektskizze des Netto-Umbaus in Gemmingen



Quelle: Auftraggeber

Legende

Die **Fa. Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte sowie Molkereiprodukte, Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Anders als etwa bei Aldi und Lidl spielen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) in den Netto-Filialen nur eine geringe Rolle. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel⁷ und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 810 m² Verkaufsfläche, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,6 – 3,7 Mio. € je Filiale.⁸

⁷ Fa. Netto 2021, www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm.

⁸ Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022

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

1. Makrostandort Gemmingen

Die **Gemeinde Gemmingen** liegt im Nordwesten Baden-Württembergs im Landkreis Heilbronn und verfügt derzeit über rd. 5.373 Einwohner.⁹ Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemmingen liegt gemäß Regionalplan im ländlichen Raum im engeren Sinne und nicht mehr in der Randzone um den Verdichtungsbe- reich vom Oberzentrum Heilbronn. Das nächste Unterzentrum ist das 6 km entfernte Eppin- gen. Schwaigern mit seiner Funktion als Kleinzentrum liegt ebenfalls 6 km südöstlich von Gem- mingen. Das Oberzentrum Heilbronn befindet sich ca. 20 km östlich.

In den vergangenen 10 Jahren konnte Gemmingen einen starken **Bevölkerungszuwachs** ver- zeichnen. Im Zeitraum 2011 bis 2021 ist eine Zunahme um ca. **9,8 %** zu konstatieren.¹⁰ Auch für die kommenden Jahre wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs prognostiziert (EW 2040: 5.449).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2021	
	2011	2021	absolut	in %
Gemmingen	4.895	5.373	478	+ 9,8
Eppingen	20.795	22.001	1.206	+ 5,8
Schwaigern	10.794	11.438	644	+ 6,0
Massenbachhausen	3.399	3.583	184	+ 5,4
LK Heilbronn	323.168	347.798	24.630	+ 7,6
Region Heilbronn-Franken	863.942	919.083	55.141	+ 6,4
Baden-Württemberg	10.512.441	11.124.642	612.201	+ 5,8

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 31.12.

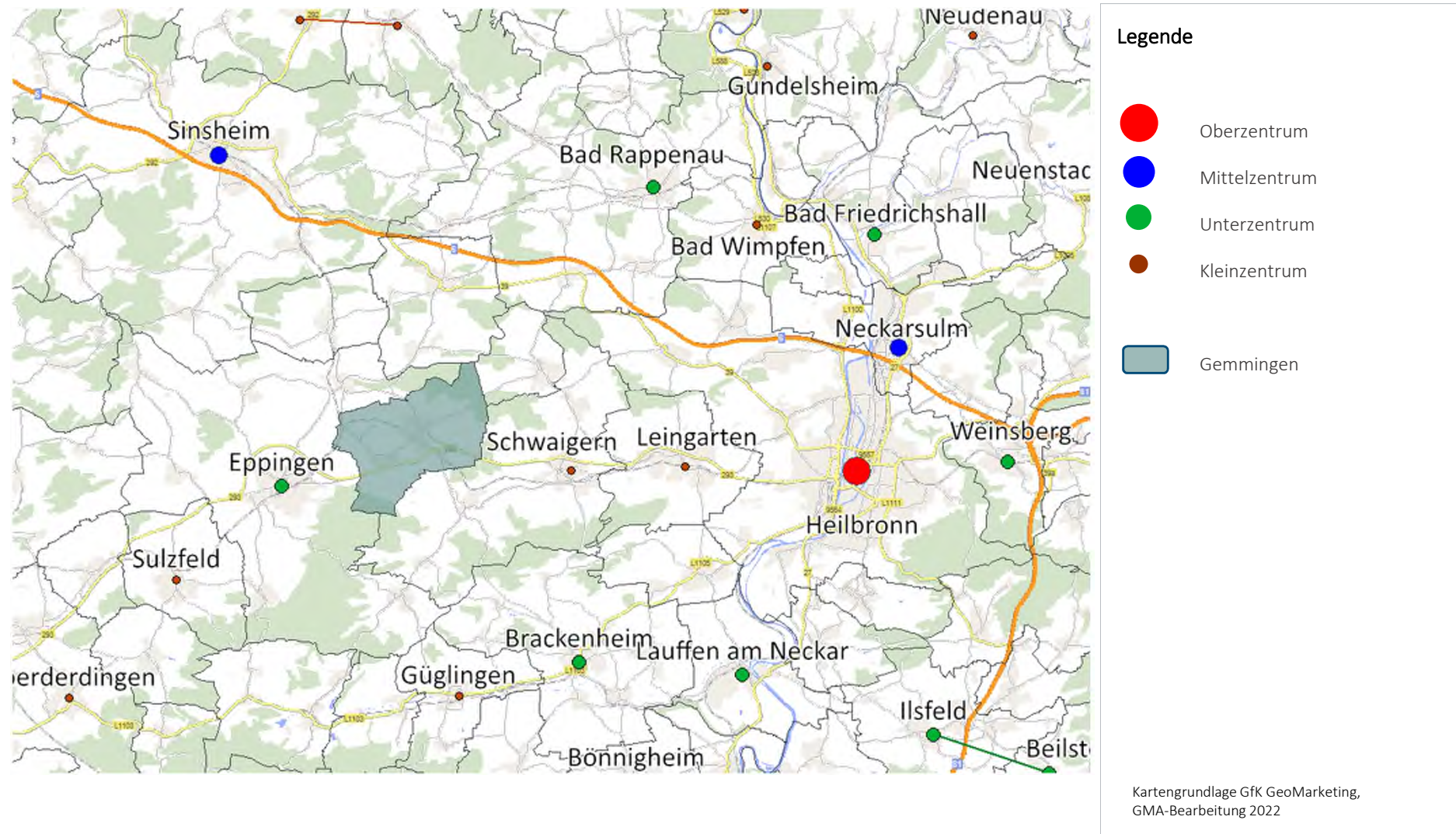
Die **Gemeinde Gemmingen** liegt nördlich der B 293 und umfasst den Kernort Gemmingen und den westlich gelegenen Ortsteil Stebbach. Direkt nördlich an die Bundesstraße schließt das Gemminger Gewerbegebiet an. Um den Ortskern herum schließen sich in allen Himmelsrich- tungen Wohngebiete an. An der Schwaigerner Straße / Richener Straße befinden sich die meis- ten Einzelhandelsgeschäfte. Das Rathaus befindet sich in der Hausener Straße.

Die **Siedlungsstruktur von Gemmingen** zeichnet sich durch einen dicht bebauten Ortskern aus. Hauptsächlich befinden sich in der Gemeinde Gemmingen Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Schwaigerner Straße und Richener Straße führen als Hauptdurchgangsstraßen durch die Ge- meinde. Bis auf das Gewerbegebiet im Süden ist die restliche Fläche der Gemeinde durch Wohnbebauung geprägt.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2021.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Ab 2011 Zensus berücksichtigt.

Karte 2: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Gemmingen ist durch die Lage direkt an Bundesstraße B 293 für eine Gemeinde im ländlichen Raum sehr gut. Sowohl das Mittelzentrum Eppingen, als auch die Stadt Heilbronn sind aus beiden Ortsteilen mit dem PKW schnell zu erreichen. Gemmingen und Stebbach sind über die Eppinger Straße miteinander verbunden. Die **ÖPNV**-Anbindung der Gemeinde Gemmingen ist ebenfalls sehr positiv zu bewerten. Zwei S-Bahnhaltestellen, Gemmingen und Gemmingen-West, verbinden die Gemeinde über Schwaigern mit Heilbronn und über Eppingen mit Karlsruhe.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gemmingen betrug 2021 ca. 1.674 Personen.¹¹ Der Großteil hiervon (60 %) entfiel auf das produzierende Gewerbe, 12 % sind dem Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 28 % den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen. Rd. 1.343 Berufseinpendlern standen 2021 ca. 1.917 Berufsauspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von – 574 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**¹² und dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹³ wird die o. g. Regelung ebenfalls aufgegriffen. In Gemmingen sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung demnach nur dann zulässig, wenn „der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“¹⁴

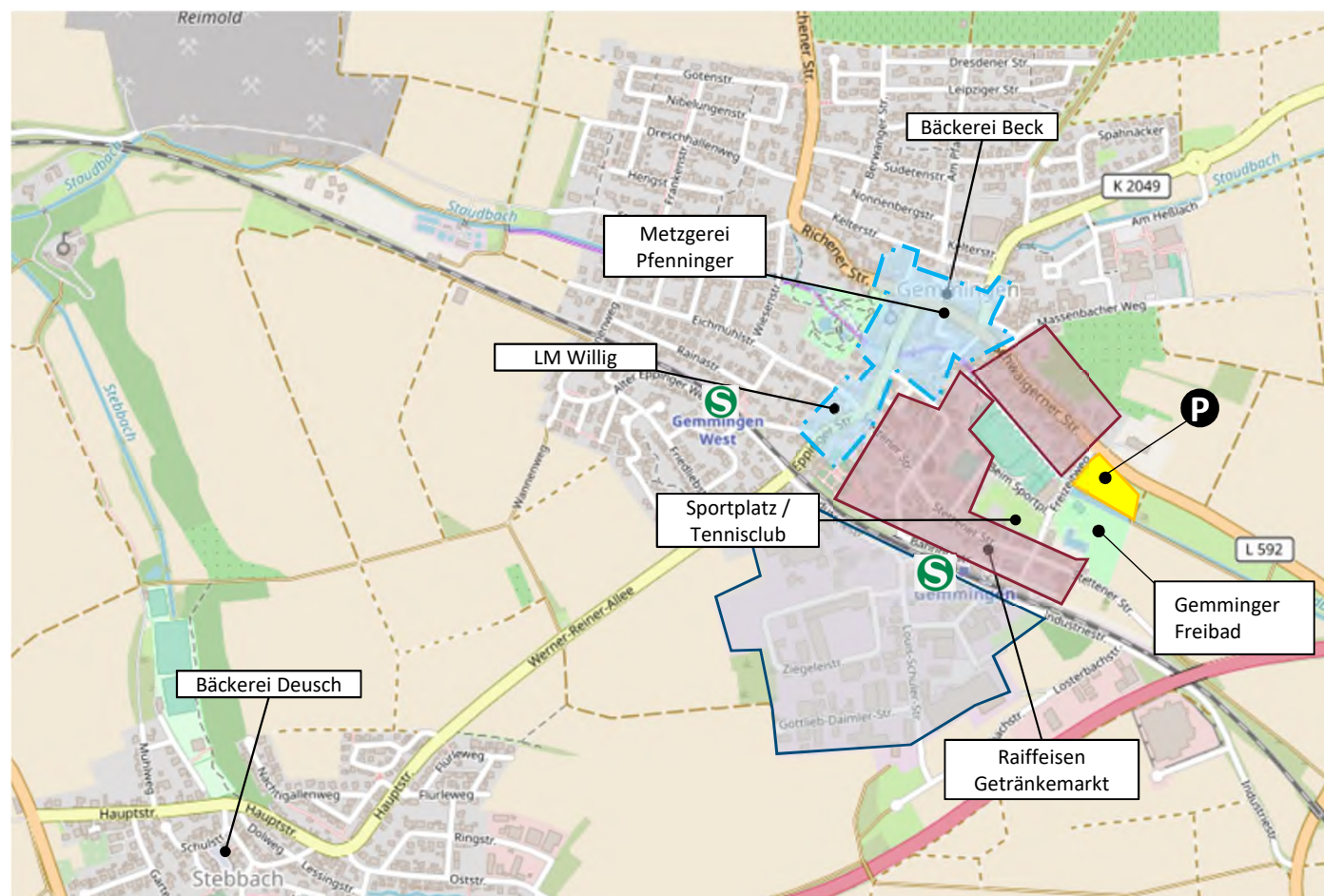
¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2021.

¹² Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

¹³ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

¹⁴ Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- P** Projektstandort
- [Blue dashed line]** Zentraler Versorgungsbereich
- [Red box]** überwiegend Wohnnutzungen
- [Grey box]** überwiegend gewerbliche Nutzungen
- [Yellow box]** Nahversorgungslage
- S** S-Bahn

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende,
Einzelhandelskonzept Gemmingen 2020
GMA-Bearbeitung 2022

Mit Bezug auf die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot ist festzuhalten, dass die Gemeinde Gemmingen im ländlichen Raum im engeren Sinne liegt, sie ist allerdings mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren nicht zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang nur der Tatbestand der **„raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung.“** Daher sind zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und im Umfeld näher zu analysieren.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

3.1 Versorgungsstrukturen in Gemmingen

Im Rahmen dieser Untersuchung ist vorrangig die Einzelhandelsstruktur in Gemmingen zu untersuchen. Im Hinblick auf das Standortgefüge können folgende wesentliche Einzelhandelslagen festgestellt werden:

- / Der Einzelhandel in Gemmingen konzentriert sich in der Ortsmitte des Hauptortes entlang der Schwaigerner Straße und der Eppinger Straße bis ca. auf Höhe Eichmühlstraße. Dieses Gebiet ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Gemmingen als zentraler Versorgungsbereich deklariert. Hier wird der Besatz im Wesentlichen durch kleinflächige Betriebe unter 50 m² Verkaufsfläche geprägt. Neben einzelnen Betrieben des mittelfristigen Bedarfs befinden sich mit einer Bäckerei und einer Metzgerei zudem zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe in der Ortsmitte. An diesen Bereich funktional angeschlossen liegt mit der Einkaufsstätte Willig einer der beiden größeren (rd. 650 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmärkte in Gemmingen.
- / Außerhalb der Ortsmitte beschränkt sich das Angebot auf die Nahversorgungslage mit dem Anbieter Netto (inkl. Bäckereifiliale) am Freizeitweg. Der Raiffeisenmarkt, der sowohl ein Baumarkt-, als auch ein Getränkesortiment anbietet, befindet sich nördlich in der Bahnhofstraße. Insbesondere der Netto-Markt übernimmt eine wichtige Funktion in der Grundversorgung der Gemeinde, wobei der Raiffeisenmarkt durch sein umfangreiches Getränkesortiment ebenfalls einen Beitrag leistet.
- / Im Ortsteil Stebbach beschränkt sich das Angebot seit der Schließung der Metzgereifiliale auf eine Bäckereifiliale am Dorfplatz. Diese stellt zumindest ein kleines Nahversorgungsangebot der örtlichen Bevölkerung zu Verfügung. Außer diesem Anbieter existiert lediglich ein Tankstellenshop am westlichen Ortsrand.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Gemmingen auf ca. 1.620 m², auf der im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 8,0 Mio. € erzielt wird.



Bäckerei Beck, Richener Straße



Metzgerei Pfenninger, Richener Straße



Lebensmittelmarkt Willig, Eichmühlstraße



Hofladen, Richener Straße



Bäckerei in Stebbach

Getränkemarkt Raiffeisen, Bahnhofstraße

GMA-Aufnahmen 2022

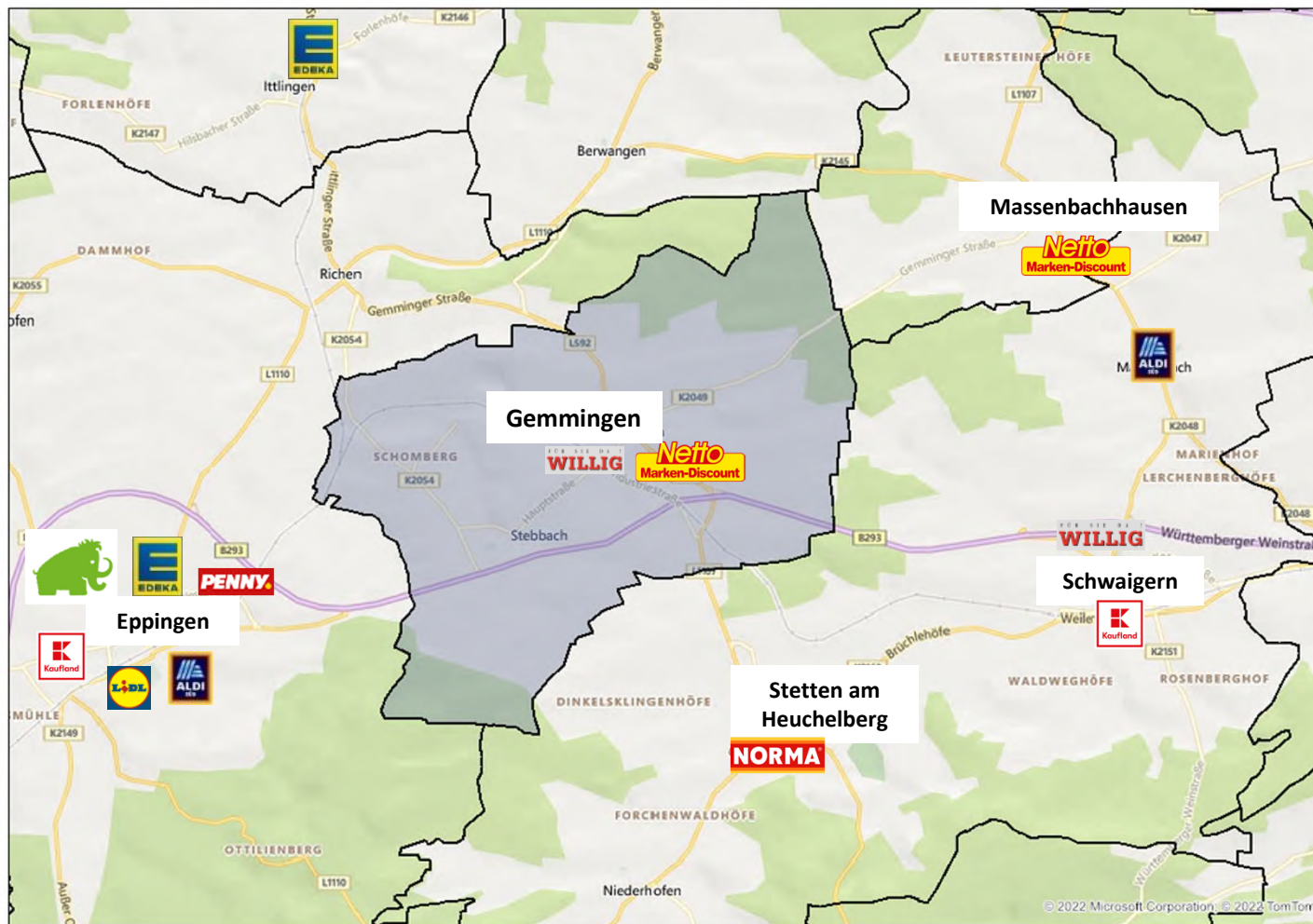
3.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum

Außerhalb von Gemmingen befinden sich zahlreiche Kommunen in unterschiedlicher Größe mit eigenständigen Nahversorgungsstrukturen. Außerhalb der Gemeinde Gemmingen ist daher auf folgende Wettbewerbsbetriebe hinzuweisen (vgl. Karte 3):

Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 4 und Tabelle):

- / In der westlich gelegenen Stadt **Eppingen** ist ein umfangreiches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Das Angebot im Bahnhofsumfeld umfasst die Wettbewerbsbetriebe Penny, Aldi, Edeka und Norma. Durch die verschiedenen Betriebstypen Vollsortimenter und Discounter entstehen hier Agglomerationsvorteile. Außerdem gibt es das SB-Warenhaus Kaufland ebenfalls in Bahnhofsnähe. Zusätzlich gibt es in der Innenstadt noch einen Biolebensmittelladen. Mit dieser Vielfalt sichert die Stadt Eppingen ihre Nahversorgung auf hohem Niveau.
- / Im westlich gelegenen **Schwaigern** befindet sich ebenfalls ein Kaufland im Gewerbegebiet. In der Innenstadt gibt es den kleinflächigen Lebensmittel-Anbieter Willig. Im Ortsteil **Massenbach** gibt es einen Aldi. Der neu angesiedelte Norma in **Stetten** am Heuchelberg ist trotz seiner Ortsrandlage ein verkehrsgünstig gelegener und moderner Markt.
- / In **Massenbachhausen** befindet sich ein Netto am Ortsausgang Richtung Massenbach.
- / Ein kleiner nah & gut Markt befindet sich in **Ittlingen**.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

-  Einzugsgebiet des Nettos
(Zone I)

Kartengrundlage:
© Microsoft Nokia, GfK Geomarketing
GMA-Bearbeitung 2022

Tabelle 3: Anbieter im weiteren Untersuchungsraum

Ort / Stadtteil	Anbieter	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²	Lage
Eppingen	Edeka	Mühlbacher Straße	Supermarkt	2.500	Innenstadtlage
	Bio marmut	Wilhelmstraße	Supermarkt	600	Innenstadtlage
	Kaufland	Eisenbahnstraße	SB-Warenhaus	3.200	Innenstadtlage
	Lidl	Tullastraße	Discounter	1.300	Innenstadtrandlage
	Aldi	Frauenbrunner Straße	Discounter	1.050	Gewerbegebiet
	Penny	Frauenbrunner Straße	Discounter	650	Gewerbegebiet
Stetten am Heuchelberg	Norma	Burgweg	Discounter	800	Ortsrandlage
Schwaigern	Kaufland	Heilbronner Straße	SB-Warenhaus	3.150	Gewerbegebiet
	Willig	Marktplatz	Supermarkt	450	Innenstadt
	Aldi	Massenbachhausener Straße	Discounter	900	Gewerbegebiet
Massenbachhausen	Netto	Heilbronner Straße	Discounter	750	Ortsrandlage
Ittlingen	Nah & gut	Hauptstraße	Supermarkt	250	Ortsmitte

Quelle: GMA-Erhebungsdaten 2022

Damit verfügen die Nachbargemeinden von Gemmingen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen. Damit hat der Netto-Lebensmittelmarkt in Gemmingen im Umkehrschluss jedoch kein wesentliches überörtliches Einzugsgebiet.

4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Gemmingen

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Gemmingen derzeit ein unterdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für Gemmingen (ca. 5.373 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung 270 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² VK / 1.000 EW¹⁵.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in einer niedrigen **Zentralität** von Gemmingen wieder. Dieser Wert ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Gemmingen mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für die Gemeinde derzeit eine Zentralität von ca. 60 %¹⁶. Fast die Hälfte der Kaufkraft fließt demnach an andere Standorte im Umfeld von Gemmingen ab.

¹⁵ Quelle: EHI handel aktuell 2021, S. 80 (ohne Spezialanbieter, Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bio-Läden usw. inkl. Nonfoodanteile).

¹⁶ Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Kommune als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei einer Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass in Gemmingen noch ein deutliches Entwicklungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht. Mit der Verkaufsflächenanpassung des Netto-Marktes kann ein Teil des Angebotsdefizits im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufgefangen werden.

Darüber hinaus konnte Gemmingen in den letzten zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs von rd. 9,8 % verzeichnen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich nicht verändert.

5. Bewertung der Wettbewerbssituation

Für die Gemeinde Gemmingen ist festzustellen, dass der zu untersuchende Netto Lebensmitteldiscounter den einzigen Markt im preisgünstigen Sortiment darstellt. Die Einkaufsstätte Willig bietet ebenfalls auf 650 m² Lebensmittel an, konzentriert sich aber stärker auf Frischwaren. Mit 650 m² VK kann Willig die gesamte Nahversorgung der Gemeinde Gemmingen nicht gewährleisten. **Der Erhalt des Netto-Marktes ist für die langfristige Nahversorgung daher zwingend erforderlich.**

6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die Kaufkraftabflüsse zeigen, dass die Gemeinde Gemmingen mit dem vorhandenen Besitz ihrer Versorgungsaufgabe für 5.373 Einwohner nur teilweise gerecht wird. So kann der kleinflächige Willig-Markt keine umfassende, langfristige Grundversorgung anbieten. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine adäquate Grundversorgung in Gemmingen langfristig sicherzustellen. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Gemminger Bevölkerung langfristig gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind in Gemmingen besondere „raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das **Konzentrationsgebot** wird somit erfüllt.

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 „Freizeitweg 4“

Der **Standort** des Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Osten der Gemeinde Gemmingen. Das Standortumfeld kann wie folgt charakterisiert werden:

- /// Im Norden befindet sich die Schwaigerner Straße,
- /// im Osten ist eine Ackerfläche,
- /// im Süden verläuft der Radweg und der Staudbach mit Versickerungsteich und
- /// im Westen wird der Standort von Wohnbebauung begrenzt (vgl. Karte 4).

Von allen Himmelsrichtungen ist der Netto-Markt sehr gut einsehbar. Die Parkplätze sind dem Lebensmitteldiscounter in nordöstlicher Richtung vorgelagert.

Das **weitere Standortumfeld** wird durch Wohnbebauung, einen Tennisclub, landwirtschaftliche Flächen sowie durch das Gemminger Freibad geprägt.

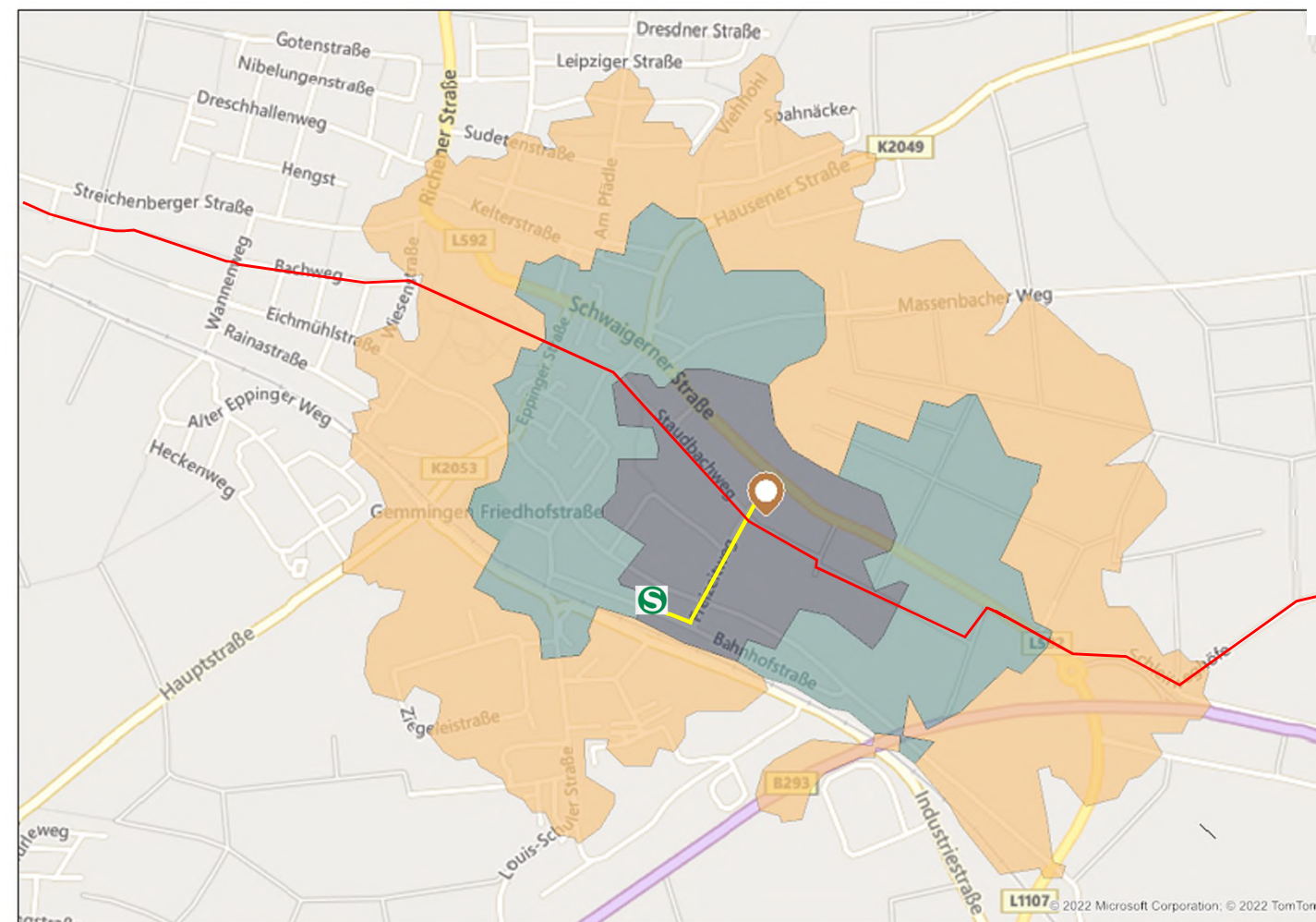
Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes ist durch die Lage an der Schwaigerner Straße, welche als eine der Durchgangsstraßen fungiert, als sehr gut einzustufen. Die Schwaigerner Straße mündet südlich in die B 293. Die Zufahrt zum Netto-Markt erfolgt über den Freizeitweg.

Für **Fußgänger** ist der Netto-Lebensmitteldiscounter aus den Wohngebieten im östlichen Teil der Gemeinde sehr gut über die Schwaigerner Straße zu erreichen. Der Standort ist außerdem an den Radweg am südlichen Grundstücksrand angebunden. Somit ist die verkehrliche Erreichbarkeit für **Radfahrer** aus dem nordwestlichen Teil der Gemeinde sehr gut.

Der Netto-Markt befindet sich 400 Meter entfernt von der S-Bahnhaltestelle in Gemmingen. Durch diese Nähe zum Bahnhof kann der Netto profitieren. Eine weitere Anbindung an den **ÖPNV** wie zum Beispiel eine Bushaltestelle gibt es nicht.

Obwohl der Markt nicht im Zentrum liegt, kann der Netto-Lebensmittelfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit für die Wohngebiete im östlichen Teil der Gemeinde bieten (vgl. Karte 5). Innerhalb eines 5-minütigen Fußweges ist der Netto-Markt für ca. 150 EW erreichbar, in 10-Minuten Entfernung wohnen bereits 930 Einwohner. Innerhalb von 15 Minuten zu Fuß ist der Markt für 1.760 EW erreichbar, was ungefähr einem Drittel der Gemminger Bevölkerung entspricht.

Karte 5: Erreichbarkeit des Netto-Marktes zu Fuß und mit dem Fahrrad



Legende



Projektstandort

Erreichbarkeit zu Fuß



in 5 Minuten (für 147 EW)



in 10 Minuten (für 927 EW)



in 15 Minuten (für 1.759 EW)



Entfernung S-Bahn – Netto
400 m / 5 Minuten



Radweg durch Gemmingen

Quelle: © Microsoft Nokia, GfK-Geomarketing,
GMA-Bearbeitung 2022



Netto Außenansicht



Anbindung an Radweg



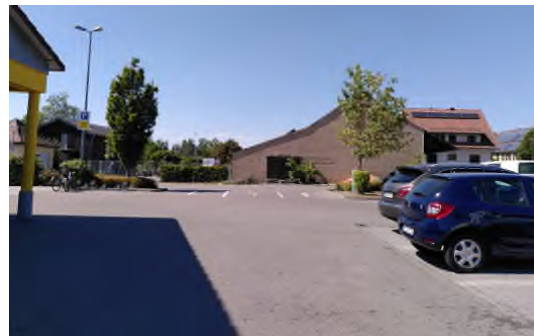
Umgebung Nordosten



Umgebung Osten



Umgebung Süden



Umgebung Nordwesten

GMA-Aufnahmen 2022

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** sind somit folgende Standortfaktoren hervorzuheben:

- /// Standort ausgewiesen als Nahversorgungslage¹⁷
- /// gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr
- /// fußläufige Erreichbarkeit für die östlichen Teile des Gemeindegebietes bzw. ein Drittel der Gemminger Einwohner
- /// Anschluss an das örtliche Radwegenetz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort an der Schwaigerner Straße integriert ist und sich bereits seit Jahren als Nahversorgungslage etabliert hat. Die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln spricht für den Standort. Außerdem sind die westlich an den Standort angrenzende Wohnbebauung und die mittelbar südlich anschließende Wohnbebauung hervorzuheben. Das **Integrationsgebot** des Ziels 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg kann **erfüllt** werden.

¹⁷ GMA Einzelhandelskonzept Gemmingen 2020

IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Gemmingen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet kann sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren lassen, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. In diesem Fall wird eine Zonierung des Einzugsgebiets jedoch nicht vorgenommen, da laut der gutachterlichen Einschätzung nur das Gemeindegebiet das Einzugsgebiet darstellt.

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

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Netto-Markt am Standort „Freizeitweg“ das Einzugsgebiet auf Gemmingen inklusive des Ortsteils Stebbach begrenzen. Alle anderen umliegenden Gemeinden haben ihre eigene Nahversorgung oder nutzen die anderen Gemeinden. Somit bilden die 5.373 Einwohner Gemmingens die Berechnungsgrundlage für die folgenden Analysen.

Die Umlandgemeinden besitzen eigene Versorgungsstrukturen mit eigenen Discountangeboten (Eppingen mit Penny, Lidl und Aldi; Massenbachhausen mit Netto und Schwaigern mit Aldi). Lediglich aufgrund der Pendlerverflechtungen in der Region sind in begrenztem Umfang Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zu berücksichtigen. Diese Kundenanteile

fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streukundeneffekte 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. € 6.370.¹⁸

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

ca. 2.445 €.¹⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Gemmingen bei 103 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 13,2 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

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.²¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

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

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

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁰ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²¹ 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.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² VK (zzgl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* [*]	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Gemmingen	13,2	22 - 23	3,0	0,4 - 0,5	3,4	85
Streuumsätze			0,5	<0,1	0,6	15
Insgesamt			3,5	0,5	4,0	100

*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lebensmitteldiscountern ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.050 m² VK** (zzgl. Bäckerei) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 3,5 Mio. € und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Umsatzleistung von ca. 3.800 € / m² VK ist von einer für den Betreiber Netto typischen Flächenproduktivität (unter Beachtung der standortspezifischen Eigenschaften) auszugehen²². Dabei ist im Zusammenhang mit der Lage des Marktes das vergleichsweise ländlich strukturierte Gebiet zu berücksichtigen.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 85 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes aus der Gemeinde Gemmingen stammt. Etwa 15 % der Umsätze werden über Streuumsätze erzielt.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

²² Gem. Hahn Retail Report 2021 / 2022 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Netto bei 4.570 € / m² VK

„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.“

Für die Gemeinde Gemmingen als nicht-zentraler Ort ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet beschränkt.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich auf die Gemeinde Gemmingen mit dem Ortsteil Stebbach.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose ist festzustellen, dass ca. 85 % des Vorhabenumsatzes aus Gemmingen stammen. Lediglich ein Anteil von ca. 15 % wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielt.

Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.

V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

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

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

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

1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Heilbronner Straße in Gemmingen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscounter wird nach gutachterlicher Einschätzung auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.050 m² (zzgl. Bäckerei) eine Umsatzleistung von ca. 4,0 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von 800 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,3 bis 3,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 bis 3,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und 0,4 -0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da es sich an den generellen Standortbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Netto-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,6 bis 0,7 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,5 bis 0,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und weniger als 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

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

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich	2,9
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Gemmingen	0,3
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in umliegenden Kommunen	0,3
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,5
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5
	▪ Umsatz insgesamt	4,0

GMA-Zusammenstellung 2022

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

- / In der **Gemeinde Gemmingen** sind durch den geplanten Neubau Umsatzumlenkungen gegenüber dem Lebensmittelanbieter Willig und zu einem kleinen Anteil gegenüber dem Getränkemarkt Raiffeisen zu erwarten. Die Umsatzumlenkungsquoten liegen insgesamt im Bereich von 6 bis 7%. Davon wird zum größeren Anteil der Lebensmittelanbieter Willig, aufgrund der größeren Sortimentsüberschneidung, betroffen. Kleinflächigere Anbieter wie der Bäcker und die Metzgerei verkaufen jeweils nur einen kleinen Ausschnitt des im Netto-Markt angebotenen Sortiments und sind daher kaum von den Umsatzumlenkungen betroffen.
- / **Außerhalb des Einzugsgebietes** verteilen sich die Umverteilungseffekte auf mehrere umliegende Gemeinden (Stetten am Heuchelberg, Eppingen und Massenbachhausen) und werden dadurch für die einzelnen Anbieter gering ausfallen. Als Hauptwettbewerber zum Netto Lebensmitteldiscounter sind die ca. 6 km westlich des Projektstandortes in Eppingen gelegenen Märkte Aldi, Lidl und Penny zu nennen. Ebenfalls zu nennen ist der Netto in Massenbachhausen und der Norma in Stetten. Da sich die 0,3 Mio. € - Umsatzumlenkungen auf Massenbachhausen, Eppingen und Schwaigern verteilen, lassen sich sehr geringe Umverteilungsquoten in Höhe von maximal 1 bis 2 % pro Stadt errechnen. Damit können Betriebsschließungen oder eine Gefährdung der Nahversorgung ausgeschlossen werden.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein Gesamtumsatz von rd. 0,5 Mio. € ermittelt. Gegenüber dem Bestandsmarkt sind damit kaum Umsatzzuwächse festzustellen. Die Umsätze im Nonfoodbereich i. H. von lediglich 0,1 Mio. € verteilen sich zudem auf zahlreiche Branchen. Die durch die sehr geringen Umsatzzuwächse im Nonfoodbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich rein quantitativ betrachtet durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Die Umsatzumverteilung wird hauptsächlich innerhalb der Gemeinde Gemmingen stattfinden. Der Lebensmittelmarkt Willig und der Raiffeisen-Getränkemarkt haben teilweise ein sich mit Netto überschneidendes Sortiment. Eine Umverteilungsquote von 6 bis 7% liegt dennoch unter dem Schwellenwert von 10%, ab dem von negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen wird.

Im weiteren Vorgehen müssen die errechneten Umsatzumverteilungen qualitativ bewertet werden. Auch wenn die Umsatzzumlenkungsquote gegenüber einzelnen Lebensmittelanbietern (Willig, Raiffeisen) recht hoch ist, sind andere Faktoren ebenso miteinzubeziehen und werden nachfolgend aufgeführt:

- Der Lebensmittelanbieter Willig hat ebenso Modernisierungsbedarf. Bereits das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020²³ macht auf diesen Faktor aufmerksam und empfiehlt auch für den Lebensmittelmarkt Willig eine Modernisierung und/oder Erweiterung. Diese wurde bisher nicht realisiert. Durch eine Modernisierung könnte der Willig-Markt unabhängig vom Netto-Neubau mehr Kunden an sich und insgesamt mehr Kaufkraft in Gemmingen binden.
- Ebenso kann durch die Aufwertung des Netto-Lebensmitteldiscounters mehr Kaufkraft der Gemminger Bevölkerung wieder in Gemmingen gebunden werden, sodass die Umsatzzumlenkungen nur z. T. gegenüber den Anbietern in Gemmingen wirksam werden. Bei den 6 -7 % Umverteilungsquote wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen. Wenn mehr Kaufkraft aus dem Umland „zurückgeholt“ wird, sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Durch eine treue Stammkundschaft des Lebensmittelmarktes Willig können die Umsatzumverteilungen nicht so hoch ausfallen wie errechnet. Individuelles Kaufverhalten in Gemmingen, Käufertypen und persönliche Beziehungen können in dieser Analyse nicht erhoben und somit nicht betrachtet werden.
- Der Willig-Markt und der Raiffeisen-Getränkemarkt bieten, im Gegensatz zum Netto, regionale Produkte an. Damit differenzieren sie sich vom Sortimentsangebot des Discounters und haben ein Alleinstellungsmerkmal.
- Die Gemeinde Gemmingen weist eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel. Eine Erweiterung könnte diesen Faktor und damit die Nahversorgung verbessern. Auch im Bereich Drogeriewaren ist die Verkaufsfläche unterdurchschnittlich. Durch die Erweiterung bzw. den Neubau von Netto könnten größere Anteile dieser Warengruppe im Randsortiment verkauft werden.
- Die Lage des Willig-Lebensmitteleinzelhandels ist zwar im zentralen Versorgungsbereich, jedoch deutlich entfernt von den anderen Nutzungen an der Richener / Schwaigerner Straße. Auswirkungen auf den Willig-Markt i. S. von Frequenzverlusten machen sich somit nicht bei benachbarten Anbietern bemerkbar.

Zusammenfassend müssen die quantitative Berechnung und die qualitative Bewertung gemeinsam betrachtet werden. Das Vorhaben dient einer Verbesserung der Nahversorgung für

²³ GMA-Einzelhandelskonzept Gemmingen 2020.

die Gemeinde Gemmingen. Des Weiteren verbessert der geplante Neubau die defizitäre Verkaufsflächenausstattung bzw. trägt zur Modernisierung des Lebensmittel-Discounters in Gemmingen und somit dazu bei, einen höheren Anteil der lokalen Kaufkraft in Gemmingen selbst zu binden.

2. Beeinträchtigungsverbot – 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.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// In Gemmingen besteht ausreichendes Potential, um die Nahversorgung zu verbessern. Derzeit werden nur 60 % der Kaufkraft gebunden, durch die Erweiterung steigt der Wert auf 66 % an. Dadurch kann sich die Nahversorgungsstruktur durch die Erweiterung bzw. den Neubau stabilisieren. Von Umsatzumverteilung ist der Lebensmittelanbieter Willig zwar betroffen, es ist laut den Berechnungen jedoch nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen. Da auch nach dem Neubau von Netto nur eine Zentralität von 66 % erreicht wird, verbleibt auch für eine Modernisierung / Erweiterung des Willig-Marktes ausreichendes Potenzial.²⁴ Auch in der qualitativen Bewertung ist keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten. Da sich auch im Hinblick auf die bereits heute im Netto-Markt integrierte Bäckerei nichts ändert, sind auch keine Rückwirkungen auf die Ortsmitte und die dortigen Betriebe (Bäckerei, Metzgerei) zu erwarten.
- /// In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Gemmingen aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Zusätzlich werden die Umsatzzumlenkungen auf viele Anbieter verteilt und stellen für den Einzelnen keine Konsequenzen dar. Die geringen Umsatzumverteilungseffekte sind als normale wettbewerbliche Wirkungen einzustufen, ohne dass dadurch Strukturen in den Nachbargemeinden gefährdet werden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Gemmingen ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann. **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden damit eingehalten.**

²⁴ Gleiches zeigt sich hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung, die derzeit bei 270 m² VK / 1.000 EW liegt. Durch die Erweiterung (Neubau) von Netto steigt diese auf 320 m² VK / 1.000 EW an und bleibt dennoch weit unter dem Bundesdurchschnitt (435 m² VK / 1.000 EW).

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	///	Neubau mit Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit	
	///	Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 800 m² (inkl. Bäckerei), geplant ist eine Erweiterung auf ca. 1.050 m² VK mit zzgl. 70 m² für eine Bäckerei	
	///	Standortumfeld wird geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen und einem Sportplatz.	
Rechtsrahmen und Untersuchung	///	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO	
Standortrahmenbe- dingungen Gemmingen	///	Makrostandort: Gemmingen ist kein Zentraler Ort	
	///	ca. 5.373 Einwohner	
	///	Einzelhandelsstrukturen: sehr wenige Betriebe aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in der Ortsmitte (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) und der Lebensmittelmarkt Willig	
	///	Netto Lebensmitteldiscounter im Osten	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	///	Das Einzugsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf Gemmingen	
	///	Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.373 Personen	
	///	Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 13,2 Mio. €	
Umsatzerwartung	///	Gesamtumsatzleistung Lebensmitteldiscounter bei ca. 1.050 m² VK (zzgl. Bäckerei): ca. 4,0 Mio. €, davon ca. 3,5 Mio. € Food und ca. 0,5 Mio. € Nonfood	
Umsatzumverteilungseffekte in %		Gemmingen	6 – 7 %
		Umland (insgesamt)	max. 2 – 3 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird im Fall von Gemmingen eingehalten. In Bezug auf die Versorgungssituation in Gemmingen ist grundsätzlich festzustellen, dass eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich langfristig nicht gesichert ist. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die Kaufkraftabflüsse zeigen, dass die Gemeinde Gemmingen mit dem vorhandenen Besatz ihrer Versorgungsaufgabe für 5.373 Einwohner nur teilweise gerecht wird. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Gemminger Bevölkerung langfristig gesichert werden.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort schließt nordwestlich an Wohnbebauung an und ist für weite Teile der Gemeinde zu Fuß innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den regionalen Radweg ist gegeben und spricht für die gute und sichere Erreichbarkeit von Netto für Radfahrer aus der Ortsmitte. PKW-Fahrer erreichen den Standort über die Schwaigerner Straße sehr gut.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich auf die Gemeinde Gemmingen. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 85 % des Umsatzes aus Gemmingen stammen. Lediglich 15 % des Umsatzes fließen aus dem überörtlichen Einzugsgebiet an den Standort.
Beeinträchtigungsverbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. In Gemmingen verbessert sich die Versorgung durch die Modernisierung von Netto. Auswirkungen auf die Ortsmitte sind nicht zu erwarten. Der Lebensmittelmarkt Willig und der Raiffeisen-Getränkemarkt sind zwar von Umsatzumverteilungen betroffen, jedoch nur in nicht-schädigendem Ausmaß. Quantitativ wird eine Umsatzumverteilungsquote in Gemmingen von circa 6 – 7 % erwartet, welche damit unter dem kritischen Schwellenwert von 10 % liegt. Die qualitative Betrachtung lässt ebenso keine negativen städtebaulichen Auswirkungen vermuten. In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Gemmingen aufgrund der sehr geringen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die Umsatzumverteilungseffekte verteilen sich auf viele Anbieter, sind als rein wettbewerbliche Wirkungen einzustufen und können somit vernachlässigt werden. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Gemmingen ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Projektskizze des Netto-Neubaus in Gemmingen	9
Karte 2:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen	14
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	17
Karte 5:	Erreichbarkeit des Netto-Marktes zu Fuß und mit dem Fahrrad	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	11
Tabelle 3:	Anbieter im weiteren Untersuchungsraum	18
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	26
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	6
--------------	--	---