



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Gaildorf

AUFTRAGGEBER: Stadt Gaildorf

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg , den 01.12.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen	5
4. Ausgewählte Marktdaten und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	6
5. Vorhabenbeschreibung	7
6. Makrostandort Gaildorf	9
7. Mikrostandort „Ottendorfer Straße“	11
II. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	14
1. Versorgungsstrukturen in Gaildorf	14
2. Versorgungsstrukturen im Umland	16
III. Einzugsgebiet und Kaufkraft	18
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
IV. Umsatzprognose und wettbewerbliche Wirkungen	21
1. Umsatzprognose	21
2. Voraussichtliche Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen	22
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	23
V. Raumordnerische Prüfung	26
1. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	26
2. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	26
3. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	28
4. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	28
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

In Gaildorf ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Ottendorfer Straße geplant, der den bestehenden Markt der Fa. Edeka im Gebäude Bahnhofstraße 66 ersetzen soll. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen des Lebensmitteleinzelhandels bezüglich Verkaufsflächengröße, Warenpräsentation usw. Auch die bisherige Trennung von Supermarkt und Getränkemarkt ist nicht mehr zeitgemäß. Zur langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelvollsortimenters ist ein Ersatzneubau mit rd. 1.930 m² Verkaufsfläche etwa 300 m westlich des heutigen Standortes geplant.

In der vorgesehenen Dimensionierung ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.¹ Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Gaildorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen werden in der Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel
- /// Bewertung der Standortrahmenbedingungen am Makrostandort Gaildorf sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Ottendorfer Straße“
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den Lebensmittelvollsortimenter und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Gaildorf und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und -herkunft 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 Region Heilbronn-Franken 2020 (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Oktober 2021 eine 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.

¹ Der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des BVerwG ist bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. Urteile BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

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

3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.³

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁴.

Zu den **Betriebstypen** wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen. In der Stadt Gaildorf sind im Lebensmittelhandel folgende Betriebstypen vorhanden (Definition nach EHI⁵):

Supermarkt

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

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 II führt.

LEH-Fachgeschäft

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

4. Ausgewählte Marktdaten und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte. Zunehmende Nachfrage erfahren derzeit Anbieter von Biolebensmitteln, Direktvermarkter und Unverpacktläden.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2020); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 364.

Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁶ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen, moderne Supermärkten beginnen heute bei ca. 1.200 m².

5. Vorhabenbeschreibung

In Gaildorf sichert langjährig ein Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße 66 die örtliche Nahversorgung. Der vor mehr als 20 Jahren errichtete Lebensmittelmarkt mit separatem Getränkemarkt, weist einen erheblichen Modernisierungstau auf. Die Ladengestaltung als auch die Verkaufsflächengröße⁷ entspricht nicht mehr den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an den Lebensmitteleinzelhandel. Die getrennten Zugänge zum Supermarkt bzw. Getränkemarkt sind nicht mehr zeitgemäß und so für den Einkauf der Kunden als auch für die innerbetrieblichen Abläufe nicht optimal. Eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Nahversorgung ist durch den bestehenden Edeka-Markt nicht mehr gewährleistet.

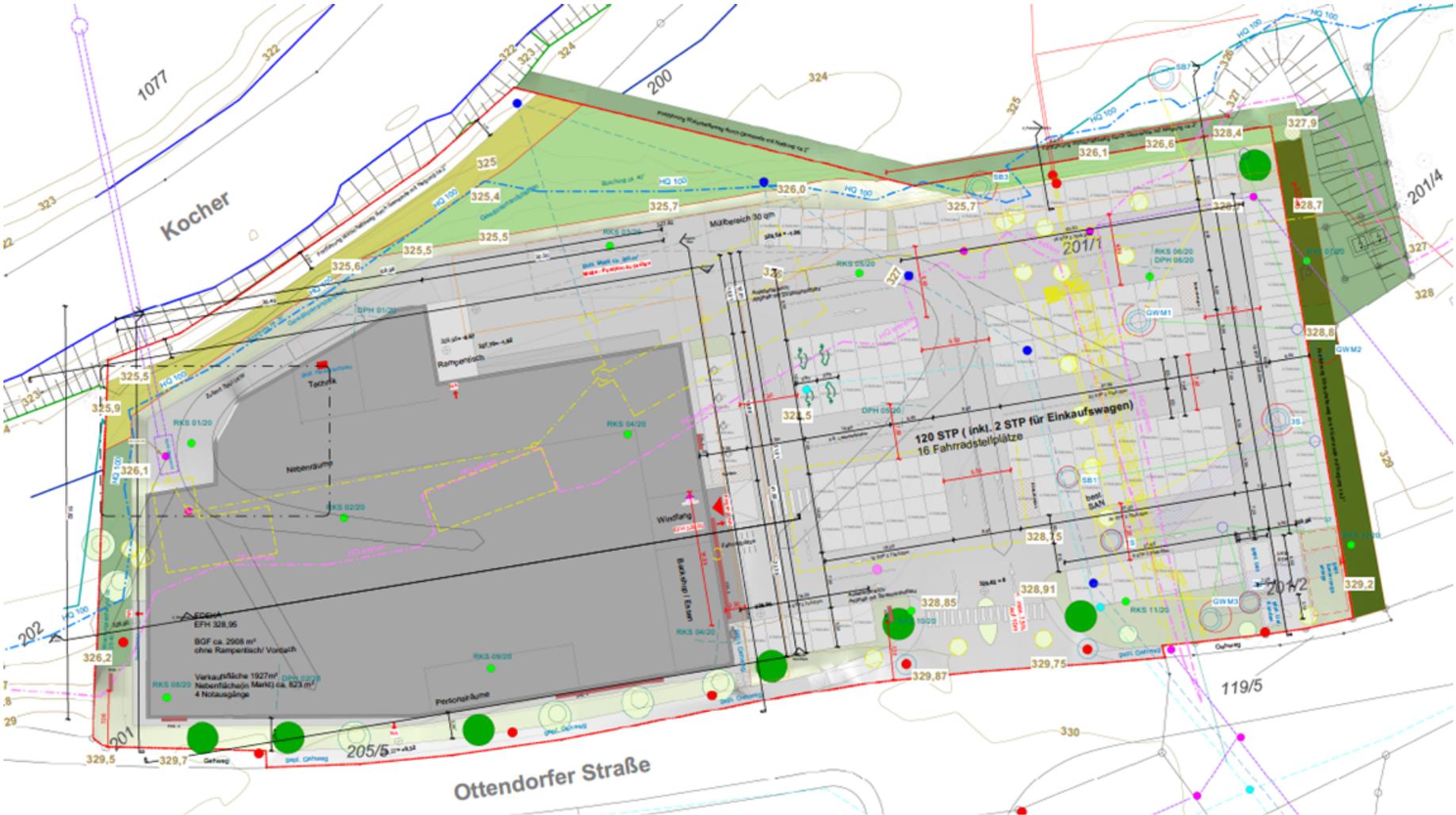
Aufgrund fehlender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort ist davon auszugehen, dass der Edeka-Markt in der jetzigen Form in Zukunft kaum mehr wettbewerbsfähig ist. Zur langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelvollsortimenters ist ein Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.930 m² (inkl. Backshop) rd. 300 m westlich des heutigen Standortes geplant. Das Angebotskonzept wird auch nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung dem eines Supermarktes entsprechen.

Die Zufahrt zum neuen Standort erfolgt über die Ottendorfer Straße. Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 120 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen (vgl. hierzu Projektskizze).

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 76; GMA-Berechnungen.

⁷ Verkaufsfläche insgesamt rd. 1.350 m² (davon entfallen rd. 1.050 m² VK auf den EDEKA-Lebensmittelmarkt und rd. 300 m² VK auf den EDEKA-Getränkemarkt).

Karte 1: Projektskizze des geplanten Edeka-Marktes in Gaildorf

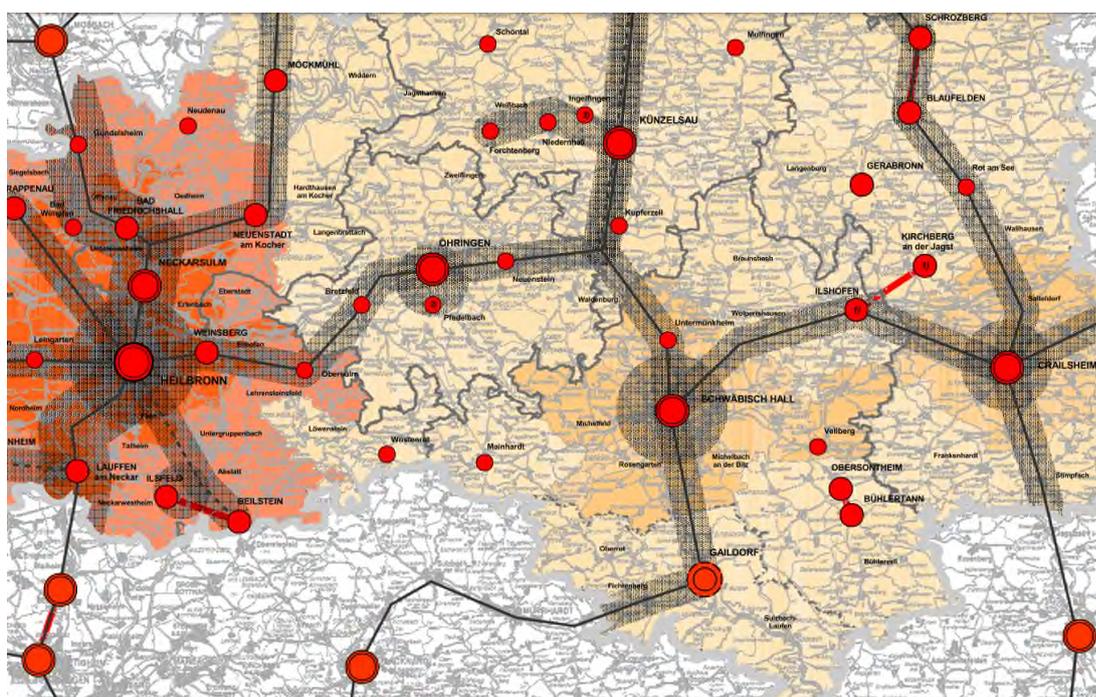


Quelle: Auftraggeber

6. Makrostandort Gaildorf

Die Stadt Gaildorf liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten. In der Region Heilbronn-Franken ist der Stadt Gaildorf die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, das perspektivisch zu einem Mittelzentrum hochgestuft werden soll.⁸ Zum Nahbereich des Unterzentrums Gaildorf gehören die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen.

Karte 2: Lage der Stadt Gaildorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken, Regionalplan Strukturkarte

Das rd. 62,5 km² große **Stadtgebiet** gliedert sich in die Kernstadt Gaildorf und die Stadt- und Ortsteile Ottendorf, Eutendorf, Winzenweiler, Großaltdorf, Kleinaltdorf, Münster, Unterrot, Bröckingen, Schönberg und Reippersberg, wobei die Kernstadt den mit Abstand größten Einwohnerschwerpunkt aufweist.

Aktuell leben **rd. 12.200 Einwohner** in der Stadt Gaildorf. Zwischen 2011 und 2021 hat sich die Einwohnerzahl um + 218 Personen bzw. rd. + 1,8 % erhöht (vgl. hierzu Tabelle 1).⁹ Im regionalen Vergleich liegt die Stadt Gaildorf damit deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Schwäbisch Hall bzw. der Region Heilbronn-Franken. Für die Zukunft geht das Statistische Landesamt allerdings von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen aus (bis 2030: + 3,7 %, Basis 2017).¹⁰

⁸ vgl. hierzu Begründung zu Plansatz 2.3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken: „Gaildorf liegt im dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Einstufung von Gaildorf als Mittelzentrum ist durch die Entfernung von ca. 17 km zum Mittelzentrum Schwäbisch Hall gerechtfertigt. Dadurch hatte der Verflechtungsbereich von Gaildorf schon bisher eine gewisse Selbständigkeit. Der vorgeschlagene Mittelbereich Gaildorf deckt sich im Wesentlichen mit der historischen Raumschaft „Limpurger Land.“

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.06. des Jahres.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung, Basis 2017; Hauptvariante.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / LK / Region	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2021	
	2011	2021	absolut	in %
Gaildorf	11.999	12.217	+ 218	+ 1,8
Landkreis Schwäbisch Hall	186.729	198.611	+ 11.882	+ 6,4
Region Heilbronn-Franken	864.135	918.139	+ 54.004	+ 6,2
Land Baden-Württemberg	10.493.076	11.110.295	+ 617.219	+ 5,9

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.06. des Jahres

GMA-Berechnungen 2021

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Gaildorf ist über die Bundesstraße B 19 (Aalen – Schwäbisch Hall) gesichert, die das Kochertal durchquert und einen Anschluss an die Autobahn A 6 (AS Schwäbisch Hall rd. 25 km entfernt) herstellt. Über die B 298 ist die Stadt mit Schwäbisch Gmünd verbunden. Darüber hinaus ergänzen Kreis- und Landesstraßen das Straßennetz. Im **ÖPNV** ist die Stadt Gaildorf in das Netz des Kreisverkehr Schwäbisch Hall integriert. Gaildorf liegt an der Bahnstrecke Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental mit einem Haltepunkt in der Kernstadt (Gaildorf-West).

Der **Wirtschaftsstandort** Gaildorf wird überwiegend durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt. Im Jahr 2020 waren in der Stadt Gaildorf rd. 3.522 Beschäftigte am Arbeitsort registriert, davon sind rd. 50 % im produzierenden Gewerbe tätig. Auf den Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr entfallen rd. 23 % sowie auf sonstige Dienstleistungen rd. 26 % der Beschäftigten. Den rd. 1.806 Berufseinpendlern standen im Jahr 2020 rd. 3.467 Berufsauspendler gegenüber, woraus sich ein negatives Pendlersaldo ergibt.

Aufgrund der sehr geringen Einwohnerzahlen in den Stadtteilen sind die Versorgungseinrichtungen, speziell im **Einzelhandel**, v. a. in der Kernstadt zu finden. Die innerstädtische Einkaufslage (= zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf 2016) liegt im Bereich rund um den Marktplatz, entlang der Karlstraße, Kanzleistraße und im östlichen Teil der Bahnhofstraße. Die Gaildorfer Innenstadt ist durch den starken Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Mit der geplanten B 19-Ortsumfahrung wird eine deutliche innerörtliche Entlastung eintreten.

Die maßgeblichen weiteren Einzelhandelsschwerpunkte befinden sich am Rand der Gaildorfer Innenstadt (Fachmarktstandort an der Schillerstraße mit Aldi, dm, Takko, Deichmann), in der Bahnhofstraße (Edeka-Bestand, Norma), der Gartenstraße (Rewe, BayWa) und der Seestraße (Lidl, AWG). In den Stadtteilen ist nur vereinzelt Einzelhandelsbesatz vorzufinden.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion und der zentralen Lage im Schwäbischen Wald übernimmt Gaildorf sowohl im Einzelhandel als auch in wichtigen Bereichen der Daseinsvorsorge (u. a. Schulen, ärztliche Versorgung) eine wichtige Funktion für die im Nahbereich gelegenen Kommunen.

7. Mikrostandort „Ottendorfer Straße“

Das Plangebiet für den Edeka-Neubau liegt am westlichen Ortseingang der Kernstadt Gaildorf an der Ottendorfer Straße. Es umfasst die Grundstücke mit der Flst. Nr. 201, 201/2. Die sich daraus ergebende Fläche von etwa 1,1 ha wird bislang durch den Wertstoffhof genutzt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Kocher, in Richtung Süden grenzt die Ottendorfer Straße an. Die Topografie des Geländes ist problematisch¹¹, Lage und Sichtbarkeit des Grundstücks sind aber als gut zu bewerten.

Das **Standortumfeld** ist durch folgende Nutzungsstruktur gekennzeichnet (vgl. Karte 3):

- /// Entlang der Bahnhofstraße sind gemischte Nutzungen, darunter Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel (u. a. Betten Buck, Norma, Sportgeschäft) prägend. Die Nutzungsdichte nimmt Richtung Innenstadt stetig zu. Der Marktplatz im Zentrum der Innenstadt liegt rd. 900 m (Luftlinie) entfernt.
- /// Nach Süden schließt ein größeres Wohngebiet (Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau) an. An der Seestraße, rd. 150 m vom neuen Edeka-Standort entfernt, ist auf den Discounter Lidl im Standortverbund mit AWG hinzuweisen.
- /// Auf der östlich angrenzenden Fläche ist eine Wohnbebauung geplant. Dadurch wäre der Standort als städtebaulich integriert einzustufen, da er an zwei Seiten an Wohnbebauung anschließen würde.
- /// Westlich des Standortes liegt der Bahnhof Gaildorf mit ZOB.

Die **verkehrliche Erschließung** des Standortes erfolgt über die Ottendorfer Straße, die über die Bahnhofstraße weiter in Richtung Innenstadt führt. Der Edeka-Markt ist mit dem Pkw aus dem gesamten Stadtgebiet, v. a. aus dem südwestlichen Kernstadtgebiet und aus den Stadtteilen Ottendorf und Eutendorf (mit Großaltdorf und Kleinaltdorf) sehr gut zu erreichen. Über Bushaltestepunkte an der Bahnhofstraße und Seestraße ist der Edeka-Markt an den **ÖPNV** angebunden. Vor dem Bahnhof ist zudem der ZOB als wichtige ÖPNV-Drehscheibe verortet.

Entlang der zuführenden Straßen sind Fußwege, teilweise auch Radwege, eingerichtet. Für die Bewohner des südwestlichen Kernstadtbereichs kann der Edeka-Markt **eine fußläufige Versorgungsfunktion** übernehmen. Mittel- bis langfristig ist hier eine zusätzliche Wohnbebauung geplant. Damit kann durch die Standorte von Edeka und Lidl sichergestellt werden, dass langfristig eine Versorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter gewährleistet ist.

In der weiteren Planung sollte die Möglichkeit für eine geeignete Querungshilfe (Ampel, Verkehrsinsel) für die Ottendorfer Straße geprüft werden.

¹¹ Das Grundstück staffelt sich in mehreren Stufen abwärts in Richtung Kocher. Für die Umsetzung des Vorhabens muss die Fläche zunächst auf die Ebene der Ottendorfer Straße (B 19) angeglichen werden, was mit hohen Kosten verbunden ist.

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR VERLAGERUNG EINES EDEKA-LEBENSMITTELMARKTES IN GAILDORF



EDEKA Supermarkt (Bestand), Bahnhofstraße 66



EDEKA Getränkemarkt (Bestand), Bahnhofstraße 66



Planstandort Ottendorfer Straße



Planstandort Ottendorfer Straße



Ottendorfer Straße / Bahnhofstraße (B 19)



ÖPNV-Haltepunkt Bahnhofstraße

GMA-Aufnahmen 2021

Karte 3: Mikrostandort „Ottendorfer Straße“



Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2021

II. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Gaildorf und im Umland wurde von der GMA im Oktober 2021 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerbsbetriebe gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Hinsichtlich der räumlichen Gliederung der Wettbewerbsstrukturen wird dabei auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes zurückgegriffen (vgl. Kapitel III.).

1. Versorgungsstrukturen in Gaildorf

In **Gaildorf** wird die Angebotssituation im Lebensmittelbereich im Wesentlichen durch die Supermärkte Edeka und Rewe sowie die Discounter Aldi, Lidl und Norma geprägt. Darüber hinaus sind noch kleinere Lebensmittelfachgeschäfte zu finden, darunter Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Anbieter u. a. für Getränke, Tabak, Kaffee. Die Drogeriemärkte dm und Müller führen Lebensmittel (Süßwaren, Reformwaren, Getränke etc.) in begrenztem Umfang zudem als Randsortiment.

Das Angebot konzentriert sich überwiegend auf die Kernstadt Gaildorf. In den Stadt- und Ortsteilen ist nur ein rudimentäres Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden (u. a. Bäckerei in Ottendorf, Metzgerei in Unterrot). Eine ergänzende Funktion in der Grundversorgung kommt hier den Direktvermarktern zu.

Die strukturprägenden Anbieter in Gaildorf sind wie folgt zu qualifizieren:

- // **Lidl**, Discounter, Seestraße, rd. 1.500 m² Verkaufsfläche, „*Nahversorgungsstandort III: Westliche Kernstadt - Seestraße*“¹², Lage im Standortverbund mit AWG, moderner und leistungsfähiger Wettbewerber.
- // **Rewe**, Supermarkt, Gartenstraße, rd. 1.300 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich, „*Nahversorgungsstandort II: Südliche Kernstadt - Gartenstraße*“, Defizite hinsichtlich Marktauftritt und Immobilieneigenschaften, etwas beengte Parkierungssituation.¹³
- // **Aldi Süd**, Discounter, Schillerstraße, rd. 950 m² Verkaufsfläche, „*zentraler Versorgungsbereich II*“, im Standortverbund mit dm, Takko und Deichmann, frequenzstarker Standort, moderner und leistungsfähiger Wettbewerber.
- // **Norma**, Discounter, Bahnhofstraße, rd. 950 m² Verkaufsfläche, „*Nahversorgungsstandort I: Westliche Kernstadt - Bahnhofstraße*“, Lage westlich des Innenstadtkerns im Umfeld des

¹² Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf, imakomm AKADEMIE 2016.

¹³ Derzeit gibt es Planungen, den Rewe-Markt an der Gartenstraße aufzugeben und durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24. Februar 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt. Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (max. 1.860 m² VK) sowie eines Bau- und Gartenmarktes (max. 5.400 m² VK) vorgesehen.

heutigen Edeka-Marktes, gute verkehrliche Erreichbarkeit, insgesamt moderner und leistungsfähiger Wettbewerber.¹⁴

Insgesamt ist in der **Stadt Gaildorf eine Verkaufsfläche** im Lebensmitteleinzelhandel von rd. **6.810 m²** vorzufinden. Davon entfällt ein Großteil auf die Flächen der örtlichen Lebensmittelmärkte. Die **Umsatzleistung** der Betriebe in Gaildorf beträgt rd. **29 Mio. €**.¹⁵



Lidl, Nahversorgungsstandort Seestraße



Norma, Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße



Aldi Süd, zentraler Versorgungsbereich



REWE, Nahversorgungsstandort Gartenstraße

GMA-Aufnahmen 2021

Aus den Daten der Versorgungsstrukturen in der Stadt Gaildorf wird ersichtlich, dass das Nahversorgungsangebot schon heute recht ausgeprägt ist, wobei hier aber auch die Versorgungsfunktion des Unterzentrums Gaildorf für das Umland (Nahbereich Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen) zu berücksichtigen ist.

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf wurden künftige Flächenbedarfe ermittelt, die ohne spürbare Umsatzumverteilungen zu bestehenden Anbietern in Gaildorf theoretisch realisiert werden können. Für den überwiegend kurzfristigen Bedarf (i. W. Lebensmittel, Drogeriewaren) wird bis zum Jahr 2025 ein zusätzliches Potenzial von rd. 1.400 m² VK

¹⁴ Der Norma-Markt wurde erst kürzlich umfassend modernisiert. Durch die Verlegung des Eingangsbereichs konnte die Filiale um rd. 200 m² erweitert werden und verfügt nun über eine zeitgemäße Verkaufsflächen-größe. Die Wiedereröffnung erfolgte am 04.10.2021.

¹⁵ Umsatzleistung bereinigt um die Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte; inkl. Edeka-Bestand sowie unter Berücksichtigung der Planungen von Rewe.

(Szenario 1) angegeben.¹⁶ Potenziale für zusätzliche Angebote werden in Gaildorf nicht gesehen, der Fokus sollte – analog zum bereits durchgeführten Neubau des Lidl-Marktes bzw. zum Rewe-Projekt – insgesamt auf der Modernisierung des Bestandes liegen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Konzeptes wurden Empfehlungen zur Entwicklung der vorhandenen Angebotsformen gegeben. Die beiden Lebensmittelvollsortimenter, d. h. der Edeka-Markt wie auch Rewe wurden hier als primär zu modernisierende Standorte eingestuft.

2. Versorgungsstrukturen im Umland

In den Gemeinden des Nahbereichs des Grundzentrums Gaildorf sichert jeweils ein Lebensmittel-discounter die Nahversorgung. Folgende Versorgungsstrukturen sind hier vorzufinden:

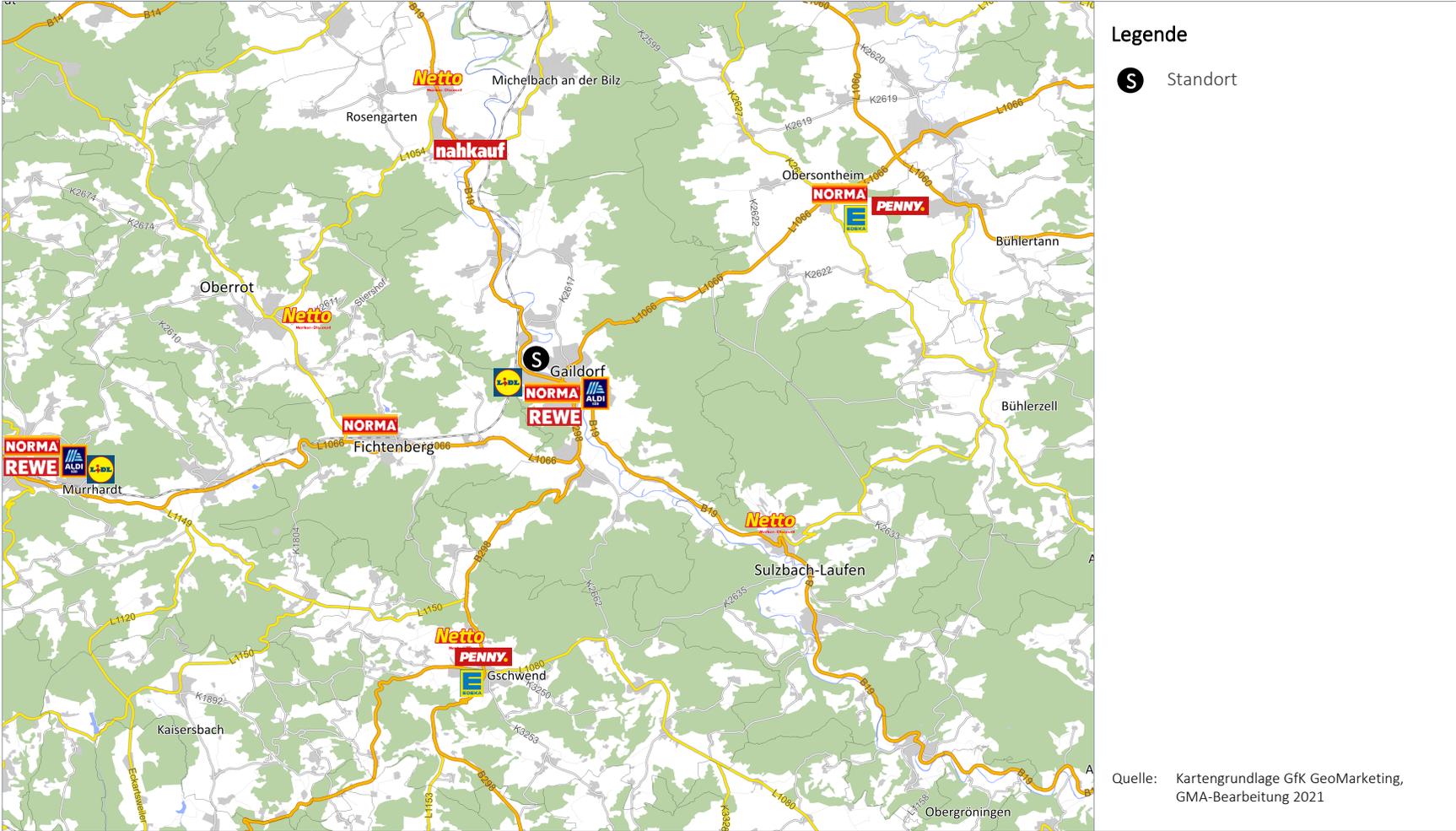
- In **Fichtenberg** sichert ein am westlichen Ortsrand in der Nähe eines Neubaugebietes gelegener Norma-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m² VK die Grundversorgung. Daneben sind zwei Bäckereien und eine Metzgerei in Fichtenberg vorzufinden. Die Umsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelbereich beträgt rd. 4 Mio. € im Lebensmittelbereich.
- In **Oberrot** ist auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter am östlichen Ortseingang hinzuweisen. Diese relativ neue Netto-Filiale (mit Bäckerei Kern) besitzt eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² und ist als modern einzustufen. Im Ortskern von Oberrot ist mit dem nah & gut-Markt Stengelin, einer Bäckerei und einer Metzgerei ein zusätzliches Nahversorgungsangebot vorhanden. Die Umsatzleistung der Betriebe in Oberrot beträgt rd. 5 – 6 Mio. € im Lebensmittelbereich.
- In **Sulzbach-Laufen** sichert seit 2017 ein moderner Netto-Lebensmitteldiscounter (mit Bäckerei Scholl) am westlichen Ortsrand Richtung Gaildorf die Nahversorgung. Die Filiale besitzt eine Verkaufsfläche von rd. 800 m². Daneben sind noch eine Bäckerei und eine Metzgerei im Ort vorzufinden. Die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich beträgt hier rd. 3 – 4 Mio. €.

Außerhalb des Nahbereichs sind ebenfalls nahezu flächendeckend überwiegend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden (vgl. hierzu Karte 4). In Richtung Norden schließt zunächst die Gemeinde Rosengarten mit Netto und Nahkauf¹⁷ und weiter in Richtung Norden das Mittelzentrum Schwäbisch Hall an. In Richtung Westen folgen Murrhardt bzw. Mainhardt als nächstgelegene Zentren mit Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich. Im südlich gelegenen Gschwend ist ebenfalls ein umfassendes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Nach Osten folgen die Lebensmittelmärkte in Obersontheim.

¹⁶ In der Zwischenzeit wurde an der Seestraße der Lidl-Lebensmitteldiscounter erweitert (Neubau mit rd. 1.500 m² VK; wobei sich durch den Wegfall des Schlecker-Marktes sowie eines Getränkemarktes am Standort nur eine Erhöhung der Verkaufsfläche um etwa 200 m² ergab). Der Norma-Markt wurde im Rahmen der kürzlich erfolgten Modernisierung um rd. 200 m² erweitert. Für den geplanten Neubau des REWE-Marktes ergibt sich eine Vergrößerung um rd. 530 m² VK. Damit sind die im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept aufgeführten Flächenbedarfe noch nicht ausgeschöpft.

¹⁷ Die Fa. REWE plant auf dem Reutter-Areal in Westheim einen Neubau mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche als Ersatz für den Nahkauf-Markt zu errichten.

Karte 4: Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum



III. Einzugsgebiet und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

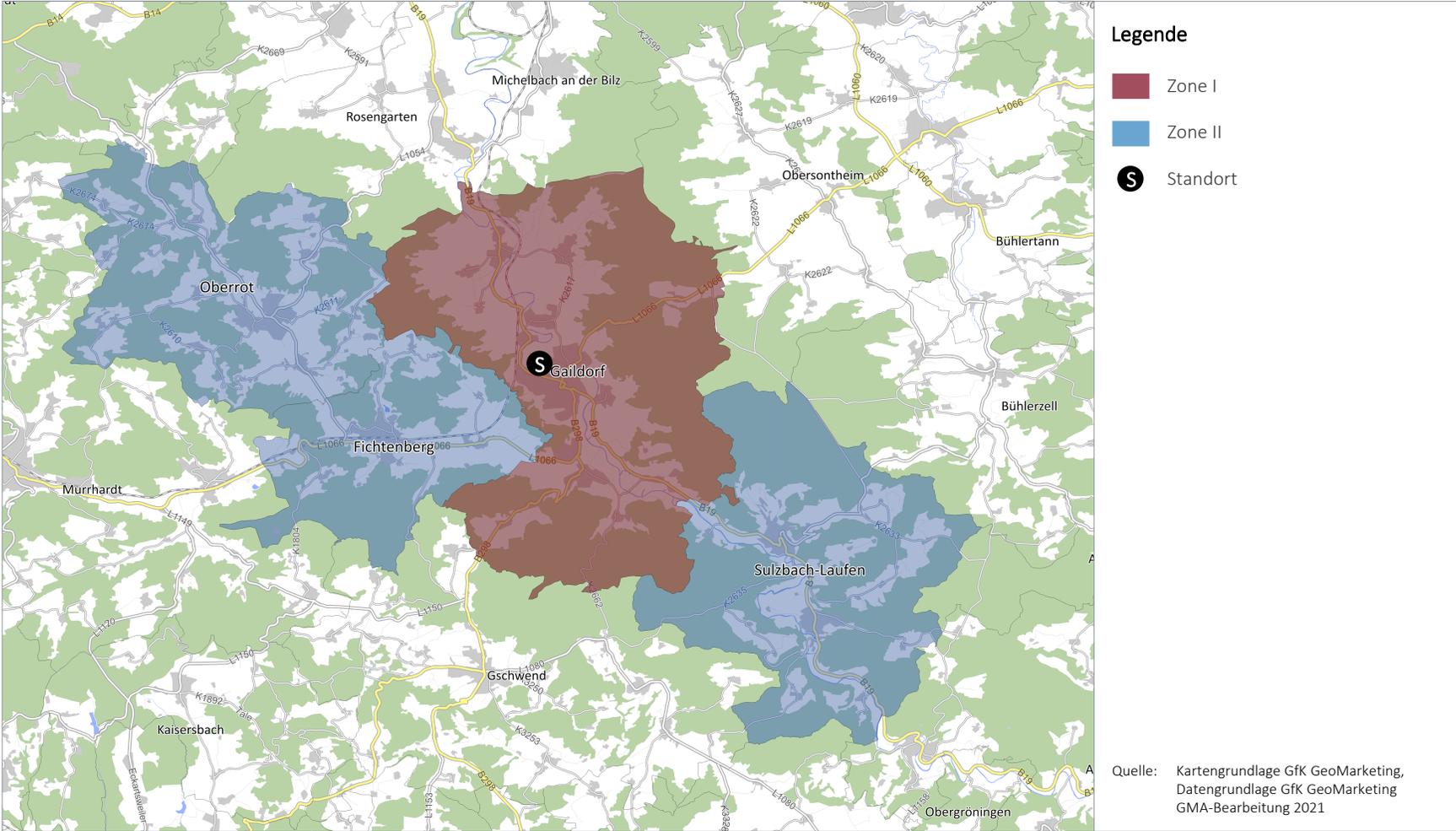
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den neuen Edeka-Markt an der Ottenendorfer Straße ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich i. W. auf die Stadt Gaildorf sowie den zugeordneten Nahbereich beschränkt (vgl. Karte 5). Hier leben aktuell rd. 21.320 Einwohner, wovon etwa 12.220 Einwohner bzw. rd. 57 % auf die Stadt Gaildorf entfallen.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der starken Angebotsstrukturen v. a. in Schwäbisch Hall, Murrhardt und Obersontheim nicht zu erwarten. Zusätzlich schränken die topografischen Barrieren i. V. mit den z. T. recht langen Fahrdistanzen eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ein.

Wohl am ehesten ist noch aus der Gemeinde Rosengarten (hier i. W. aus dem südlich gelegenen Ortsteil Westheim) mit gewissen Kundenzuflüssen an den Standort von Edeka in Gaildorf zu rechnen. Eine Einbeziehung Rosengartens in das regelmäßige Einzugsgebiet hat aber nicht zu erfolgen, da die Gemeinde mit Nahkauf und Netto über eigene Versorgungsangebote verfügt bzw. bereits erhebliche Fahrdistanzen an den Planstandort bestehen. Hinzu kommt, dass in Richtung Norden bereits das Mittelzentrum Schwäbisch Hall folgt, wo direkt an der Gemarkungsgrenze mit der Fachmarkttagglomeration Stadtheide / Kerz (Michelfeld) ein großer Einzelhandelsstandort zu finden ist. Mitnahmeeffekte sind lediglich durch die Lage Rosengartens an der B 19 zu erwarten. Diese werden ebenso wie andere Zuflüsse (z. B. Pendler, Zufallskunden) im weiteren Verlauf der Untersuchung anhand von Streuumsätzen berücksichtigt.

Karte 5: Einzugsgebiet des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Gaildorf



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 Gaildorf betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.445.¹⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research²⁰ liegt das **Kaufkraftniveau** in Gaildorf bei 94,2 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den Gemeinden des Nahbereichs werden durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Werte erreicht.²¹

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** von **ca. 50,7 Mio. €**. Davon entfallen ca. 28,1 Mio. € auf Gaildorf (Zone I) und ca. 22,5 Mio. € auf die Gemeinden im Nahbereich des Unterzentrums (Zone II).

Tabelle 2: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Zone	Stadt / Gemeinde	Einwohner*	Einwohneranteil in %	Kaufkraft in Mio. €
I	Gaildorf	12.217	57,3	28,1
II	Fichtenberg	2.985	14,0	7,3
II	Oberrot	2.509	11,8	6,4
II	Sulzbach-Laufen	3.611	16,9	8,8
I-II	insgesamt	21.322	100,0	50,7

* Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.06.2021

GMA-Berechnungen 2021, ca.-Werte, Abweichungen durch Rundungen möglich.

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung. Auch die weiteren am Standort vorhandenen Anbieter sind diesem Standortbereich zuzuordnen.

²⁰ Quelle: MB-Research, 2021.

²¹ Fichtenberg (100,2); Oberrot (99,3); Sulzbach-Laufen (104,8).

IV. Umsatzprognose und wettbewerbliche Wirkungen

1. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²² Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich 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. Das Marktanteilkonzept lässt hingegen 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 IV., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Edeka-Markt am Standort Ottendorfer Straße anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:²³

Tabelle 3: Umsatzprognose (Edeka inkl. Backshop mit rd. 1.930 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I	28,1	12 – 13	3,5	0,6	4,1	55
Zone II	22,5	10	2,2 – 2,3	0,4	2,6 – 2,7	35
Einzugsgebiet	50,7	11	5,8	1,0	6,8	90
Streuumsätze			0,6	0,1	0,7	10
Insgesamt			6,4	1,1	7,5	100

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

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

Somit lässt sich für den geplanten Edeka-Markt eine **Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 6,4 Mio. € und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Bei einem Gesamtumsatz von ca. 7,5 Mio. € und einer Verkaufsfläche von ca. 1.930 m² errechnet sich für den Edeka-Markt eine **Flächenproduktivität von rd. 3.900 € / m² VK**. Damit liegt der

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.

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

Wert unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts des Anbieters Edeka²⁴, aber über der von der IHK Baden-Württemberg für Supermärkte ausgewiesenen durchschnittlichen Raumleistung.²⁵

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes aus dem Nahbereich des Unterzentrums Gaildorf generiert wird (rd. 55 % aus Gaildorf selbst bzw. 35 % aus Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen). Weitere 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden) an den Standort zu.

2. Voraussichtliche Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen 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 einzelnen 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.

Für die Bewertung der geplanten Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Gaildorf werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der neue Edeka-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.930 m² (inkl. Bäckerei) eine Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits durch den bestehenden Edeka-Markt an der Bahnhofstraße gebunden wird.²⁶ Der Vollsortimenter erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von mind. 5,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute durch den Edeka-Markt generiert und auch nach der Verlagerung am neuen Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

²⁴ Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität beim Anbieter Edeka bei ca. 4.450 € / m² VK, jedoch bezogen auf eine durchschnittliche Filialgröße von 1.258 m². Der Durchschnittsumsatz einer Edeka-Filiale liegt bei ca. 5,6 Mio. €. Insofern liegt der ermittelte Umsatz in Gaildorf über dem durchschnittlichen Umsatz einer Edeka-Filiale.

²⁵ Quelle: Baden-Württembergischer Industrie- und Handwerkskammertag. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019, S. 17. Die durchschnittliche Raumleistung des Betriebstyps „Supermarkt“ (bis 2.500 m² VK) liegt bei 3.700 € / m² VK p. a.

²⁶ Für die Bewertung der Umsatzumverteilungen wird davon ausgegangen, dass am Altstandort zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben wird.

- Die Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens von Edeka erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Untersuchung das Vorhaben des erweiterten Edeka-Marktes mit max. 1.930 m² VK (inkl. Backshop) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Edeka-Markt zu berücksichtigen, **d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden**. Insofern ist für die Bewertung der Umsatzumverteilungen lediglich der zusätzliche Umsatz umverteilungsrelevant.
- Als Wettbewerber für den geplanten Edeka-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Supermärkte, Discounter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum betreffen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumlenkungen** zu erwarten:

Tabelle 4: Umsatzumlenkungen

Wettbewerbsstandorte	Umsatzumlenkungen	
	in Mio. €	in %
Gaildorf	1,3	5 %
<i>... davon ggü. dem zentralen Versorgungsbereich*</i>	0,3 – 0,4	4 %
<i>... davon ggü. Nahversorgungslagen*</i>	0,9	6 %
<i>... davon ggü. sonstigen Lagen</i>	<< 0,1	2 %
Fichtenberg	< 0,1	2 %
Oberrot	0,1	2 %
Sulzbach-Laufen	< 0,1	2 %
sonstige	< 0,1	n. n.
insgesamt	1,7	--

* Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf, Imakomm AKADEMIE 2016.

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

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern auslösen wird, insbesondere in städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungsbereichen und in Nahversorgungslagen.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- /// In der **Stadt Gaildorf (Zone I)** werden durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes ca. 1,3 Mio. € umverteilt, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 % entspricht. Die Umverteilungen werden dabei überwiegend unter den strukturprägenden Wettbewerber im Stadtgebiet stattfinden, d. h. insbesondere ggü. dem REWE-Supermarkt sowie den drei Discountern.
- /// Der Rewe-Markt weist als systemgleicher Anbieter die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben auf, entsprechend fällt die Umsatzumverteilungsquote mit ca. 7 – 8 % etwas höher aus. Eine Aufgabe des Standortes ist trotz spürbarer Wettbewerbswirkungen auszuschließen, zumal durch den geplanten Neubau inkl. Erweiterung der Verkaufsfläche (gemäß Bebauungsplan von rd. 1.330 m² auf 1.870 m²) die Marktposition des Rewe-Marktes nachhaltig gestärkt sein wird. Dabei sind auch die Koppelungswirkungen mit dem geplanten BayWa-Gartenmarkt zu berücksichtigen. Eine nachhaltige Schädigung der Versorgungssituation an diesem Standort kann ausgeschlossen werden. Die Flächenanpassung von Edeka ist dabei grundsätzlich auch als Maßnahme zu sehen, im vorhandenen Wettbewerb in Gaildorf mittel- bis langfristig bestehen zu können. Festzuhalten bleibt, dass sich mit der Umsetzung beider Vorhaben (Rewe und Edeka) die Wettbewerbssituation in der Stadt Gaildorf insgesamt verschärft. In der Folge ist davon auszugehen, dass beide Lebensmittelvollsortimenter ihre Umsatzerwartung wohl nicht voll erfüllen werden können.
- /// Gegenüber den übrigen **Nahversorgungsstandorten** (Lidl „Seestraße“, Norma „Bahnhofstraße“) ist bereits mit geringeren Umsatzumverteilungen zu rechnen. Die Umverteilungsquoten liegen mit ca. 4 – 5 % auf einem wettbewerblichen Niveau. Dies ist eine Größenordnung, bei der von keiner Betriebsschwächung einzelner Anbieter auszugehen ist, zumal die Discounter in Gaildorf insgesamt als modern und leistungsfähig einzustufen sind. Eine nachhaltige Schädigung der Nahversorgungsstrukturen ist insofern auszuschließen.
- /// In der **Innenstadt** (= zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2016) ist mit Umsatzumlenkungen in Summe von max. 0,4 Mio. € zu rechnen. Hiervon betroffen wäre in erster Linie der Aldi-Markt (ca. 5 – 6 %) der an einem frequenzstarken Fachmarktstandort (Verbund mit dm, Takko, Deichmann) als sehr leistungsstark einzustufen ist. Gegenüber den kleinteiligen Angeboten des Lebensmitteleinzelhandels (u. a. Bäckereien, Metzgereien etc.) werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (ca. 2 – 3 %) ausgelöst, da hier kaum Überschneidungen vorhanden sind. Mit Auswirkungen auf die Anbieterstruktur in der Innenstadt ist nicht zu rechnen. Städtebauliche Auswirkungen sind somit nicht absehbar.
- /// In **Zone 2** des Einzugsgebietes (**Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen**) werden Umsatzumverteilungen in Summe von max. 0,3 Mio. € (ca. 2 %) ausgelöst. Hiervon betroffen sind in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Netto, Norma), die ergänzenden Lebensmittelangebote (Bäckereien, Metzgereien usw.) wären nur in untergeordneter Form von Umverteilungen betroffen. Angesichts der nur sehr gering ausgeprägten Umsatzumverteilungseffekte ist an diesen Standorten nicht mit einem Marktaustritt eines der dort ansässigen Lebensmittelanbieter zu rechnen. Damit wird die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben in Gaildorf an dieser Stelle nicht beeinträchtigt.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem mit Methoden der prognostischen Marktforschung

nicht mehr nachweisbaren Niveau bewegen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung können damit ausgeschlossen werden.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Gaildorf und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand, die strukturprägenden Nahversorger oder zentralen Lagen führen werden. In den Gemeinden des Nahbereichs (Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen) sind nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte zu erwarten. Gegenüber den in Gaildorf ansässigen Wettbewerbern werden höhere Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die die Schwelle der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 % jedoch nicht überschreiten. Die Märkte sind insgesamt als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen. Marktaustritte, die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung nach sich ziehen, können an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

V. Raumordnerische Prüfung

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

Maßgeblich für die Bewertung des „Konzentrationsgebots“ 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 Heilbronn-Franken 2020²⁷ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg²⁸ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Der Stadt Gaildorf wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe hier grundsätzlich zulässig. **Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.**

2. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen.

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

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, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

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

²⁷ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2

²⁸ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung

- / Der für den Ersatzneubau vorgesehene Standort liegt am westlichen Rand der Kernstadt. Richtung Süden schließt ein verdichtetes Wohngebiet (Ein- und Mehrfamilienhäuser) an, nach Osten ist eine neue Wohnbebauung geplant.²⁹ Dadurch wird aus der bisherigen Ortsrandlage eine integrierte Standortlage, da sie an zwei Seiten an Wohnbebauung anschließen würde. Mit Blick auf die räumlich-funktionale Zuordnung zu Wohngebieten (hier i. W. südwestlicher Kernstadtbereich) kann dem Edeka-Markt damit eine fußläufige Versorgungsfunktion zugeschrieben werden. Darüber hinaus kommt dem Standort für die Bewohner des nördlichen Stadtgebietes (v. a. Ottendorf und Eutendorf mit Großaltdorf und Kleinaltdorf) eine wichtige Versorgungsfunktion zu, für die der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter zusammen mit dem nahegelegenen Discounter Lidl die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit darstellt.
- / Der Standort ist gut mit dem Pkw zu erreichen und an das Netz des ÖPNV angebunden. Bushaltestellen an der Seestraße und Bahnhofstraße sowie der ZOB Gaildorf liegen in einer fußläufig Distanz von max. 300 m.

In Bezug auf die **regionalplanerischen Festlegungen** für Standorte von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten – als welches der Edeka-Markt einzustufen ist – sind sog. Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte (vgl. hierzu Karte 6) gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt.

Karte 6: Raumnutzungskarte



Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

- / Der Planbereich liegt zwar außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an. Vor dem Hintergrund der im Regionalplan erfolgten gebietsscharfen und nicht grundstücksscharfen Abgrenzung des Innenstadtbereichs besteht bei den Grenzen ein gewisser Ausformungsspielraum³⁰ (analog zum neuen REWE-Standort, der ebenfalls an der Grenze jedoch außerhalb des Vorranggebietes liegt). Im Rahmen der „Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel“ (in Aufstellung) hat der Regionalverband

²⁹ Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Bahnhofstraße" beschlossen. Ziel ist es, auf der direkt angrenzenden, innenstadtnahen Fläche eine Wohnbauentwicklung einzuleiten.

³⁰ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Begründung zu Ziel 2.4.3.2.4.

nach Auskunft der Stadt Gaildorf zudem in Aussicht gestellt, dass die Fläche in das Voranggebiet reingenommen werden kann.

Mangels Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort Bahnhofstraße 66 ist davon auszugehen, dass der Edeka-Markt in der jetzigen Form in Zukunft kaum mehr wettbewerbsfähig ist. Geeignete Flächen für das Vorhaben stehen weder in der Innenstadt noch an den bestehenden Nahversorgungslagen zur Verfügung. Insofern ist der Standort an der Ottendorfer Straße als bestmögliche Alternative zur Sicherung der Nahversorgung grundsätzlich geeignet.

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

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

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

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- ▀ Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes erstreckt sich auf die Stadt Gaildorf (Zone I) sowie die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen (Zone II), die dem Nahbereich des Unterzentrums Gaildorf zugeordnet sind.
- ▀ Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass ca. 90 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Stadt Gaildorf selbst bzw. dem regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich stammen. Weitere 10 % entfallen auf Streuumsätze durch Zufallskunden und Arbeitspendler.

Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsanteil) eingehalten.

Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.

4. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

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 wurden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet, den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. den wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen.
- Die Umsatzumverteilungseffekte sind in Gaildorf selbst als wettbewerbliche Effekte zu bewerten (max. 7 – 8 % ggü. dem REWE-Markt bzw. nochmals geringeren Werten ggü. den Discountern) die keine Betriebsschließungen und damit auch keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen in Gaildorf nach sich ziehen. Vielmehr dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelvollsortimenters.
- In der **Zone II** des Einzugsgebietes (Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen) errechnen sich gegenüber den dort ansässigen Lebensmittelmärkten (u. a. Netto, Norma) eine Umverteilungsquote von ca. 2 %. Dies ist eine Größenordnung, die keine betrieblichen Beeinträchtigungen nach sich ziehen wird. Die verbrauchernahe Versorgung wird damit nicht beeinträchtigt.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens											
Grundlagen											
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ersatzneubau eines Edeka-Marktes mit ca. 1.930 m² Verkaufsfläche zur langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelvollsortimenters. /// Der Planstandort liegt in der Kernstadt Gaildorf direkt an der Ottendorfer Straße (rd. 300 m westlich des bestehenden Edeka-Marktes). /// Die Untersuchung geht davon aus, dass am Altstandort (Bahnhofstraße 66) zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben wird. Dies ist ggf. baurechtlich abzusichern. 										
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 										
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gaildorf mit zentralörtlicher Funktion eines Unterzentrums; ca. 12.220 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: Die Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird derzeit durch Nahversorgungsstandorte an der Bahnhofstraße (Edeka-Bestand, Norma), Gartenstraße (Rewe), Seestraße (Lidl) und Schillerstraße (Aldi, dm) geprägt. Aufgrund seiner suboptimalen Standortrahmenbedingungen sowie des hohen Modernisierungsbedarfs soll der Edeka-Markt an die Bahnhofstraße geschlossen und durch einen Ersatzneubau (rd. 300 m westlich) sichergestellt werden. Bei dem übrigen Angebot handelt es sich um kleinteilige Betriebe (Bäckereien, Metzgereien etc.). 										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes erstreckt sich auf die Stadt Gaildorf (Zone I) sowie die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen (Zone II). Nur in untergeordneter Form sind Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 21.320 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 50,7 Mio. €, davon 28,1 Mio. € in Zone I und ca. 22,5 Mio. € in Zone II. 										
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des geplanten Edeka-Marktes (inkl. Backshop) bei ca. 1.930 m² VK: ca. 7,5 Mio. €, davon ca. 6,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich 										
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Gaildorf</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>Fichtenberg</td> <td style="text-align: right;">2 %</td> </tr> <tr> <td>Oberrot</td> <td style="text-align: right;">2 %</td> </tr> <tr> <td>Sulzbach-Laufen</td> <td style="text-align: right;">2 %</td> </tr> <tr> <td>sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </table>	Gaildorf	5 %	Fichtenberg	2 %	Oberrot	2 %	Sulzbach-Laufen	2 %	sonstige Standorte	nicht nachweisbar
Gaildorf	5 %										
Fichtenberg	2 %										
Oberrot	2 %										
Sulzbach-Laufen	2 %										
sonstige Standorte	nicht nachweisbar										

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Projektskizze des geplanten Edeka-Marktes in Gaildorf	8
Karte 2:	Lage der Stadt Gaildorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 3:	Mikrostandort „Ottendorfer Straße“	13
Karte 4:	Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	17
Karte 5:	Einzugsgebiet des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Gaildorf	19
Karte 6:	Raumnutzungskarte	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	20
Tabelle 3:	Umsatzprognose (Edeka inkl. Backshop mit rd. 1.930 m ² VK)	21
Tabelle 4:	Umsatzumlenkungen	23