



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Edeka in Möckmühl

Auftraggeber: Edeka Nordbayern
Bau-und Objekt GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 13.10.2021

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	4
2. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	5
3. Standortrahmenbedingungen in Möckmühl	8
II. Bewertung des Konzentrationsgebotes	12
III. Bewertung des Integrationsgebotes	13
1. Mikrostandort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“	13
2. Integrationsgebot	16
3. Bewertung des Integrationsgebotes	18
IV. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	20
1. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	20
1.1 Wettbewerbsstrukturen in Möckmühl	20
1.2 Wettbewerbsstrukturen in Roigheim, Widdern und Jagsthausen	21
1.3 Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umland	22
2. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
3. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
4. Umsatzprognosen Planvorhaben	27
5. Umsatzzumlenkungen des Planvorhabens	30
5.1 Methodik	30
5.2 Umsatzzumlenkungen	31
6. Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens	35
7. Umsatzprognose des reduzierten Planvorhabens	35
8. Umsatzzumlenkungen des reduzierten Planvorhabens	36
9. Exkurs: Zukunftsszenario Altstandort Edeka	43
10. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	46
V. Bewertung des Kongruenzgebotes	48
VI. Zusammenfassung	50

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Die Edeka Nordbayern Bau- und Objekt GmbH erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Verlagerung des derzeit am Standort Daimlerstraße in Möckmühl ansässigen Edeka-Marktes. Der kleinflächige Edeka-Markt soll in den Bereich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“, ca. 200 m in Richtung Norden verlagert werden. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes beträgt derzeit ca. 800 m² (zzgl. Backshop). Am neuen Standort soll die Realisierung eines Marktes mit insgesamt ca. 2.160 m² Verkaufsfläche (inkl. Backshop) geprüft werden. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dort nicht wieder ein Lebensmittelmarkt entstehen kann.¹ Ergänzend soll der am Standort bereits vorhandene Penny-Markt mit 800 m² VK bei unveränderter Verkaufsfläche modernisiert und zusammen mit Edeka neu aufgestellt werden. Der im weiteren Standortumfeld aktuell vorhandene kleine Mexx Gefako-Getränkemarkt (rd. 100 m² VK) soll in diesem Zuge entfallen.

Mit geplanten Verkaufsflächen von ca. 2.160 m² für den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) sowie für den Penny-Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² VK liegen die beiden Märkte und das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. nach LEP Baden-Württemberg, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu prüfen.

Hierfür ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** in der aktuellen Fassung zur Bewertung des Vorhabens heranzuziehen:

- „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,

¹ Dies ist durch geeignete Maßnahmen abzusichern. Dadurch wird gewährleistet, dass der Altstandort für den Verkauf von Lebensmitteln nicht mehr genutzt wird. Ein Verkauf anderer Waren ist grundsätzlich bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Bei zentrenrelevanten Sortimenten ist im Einzelfall eine Prüfung notwendig. Die vorliegende Auswirkungsanalyse wurde unter diesen Prämissen erstellt.

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.“

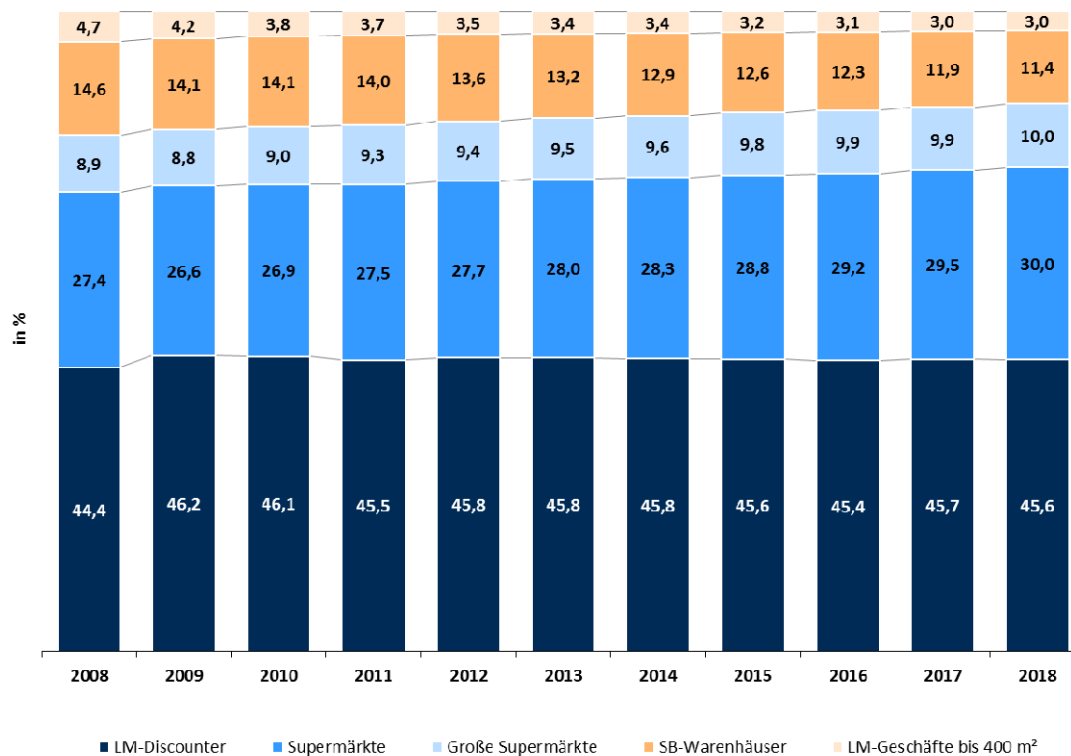
So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Möckmühl sowie die Umlandkommunen zu analysieren und ggf. aufbauend auf den Ergebnissen Empfehlungen für eine raumverträgliche Dimensionierung des Vorhabens abzugeben.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 zu bearbeiten, d. h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

2. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
2008 – 2018**


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

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen. Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:²

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment³ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen 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 II⁴ führt.

² Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2020.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

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.

Großer Supermarkt

Ein Großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² 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. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmittelvollsortimenter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 788 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 90

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

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.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfoodbereichs ausdrückt (max. 15 %).

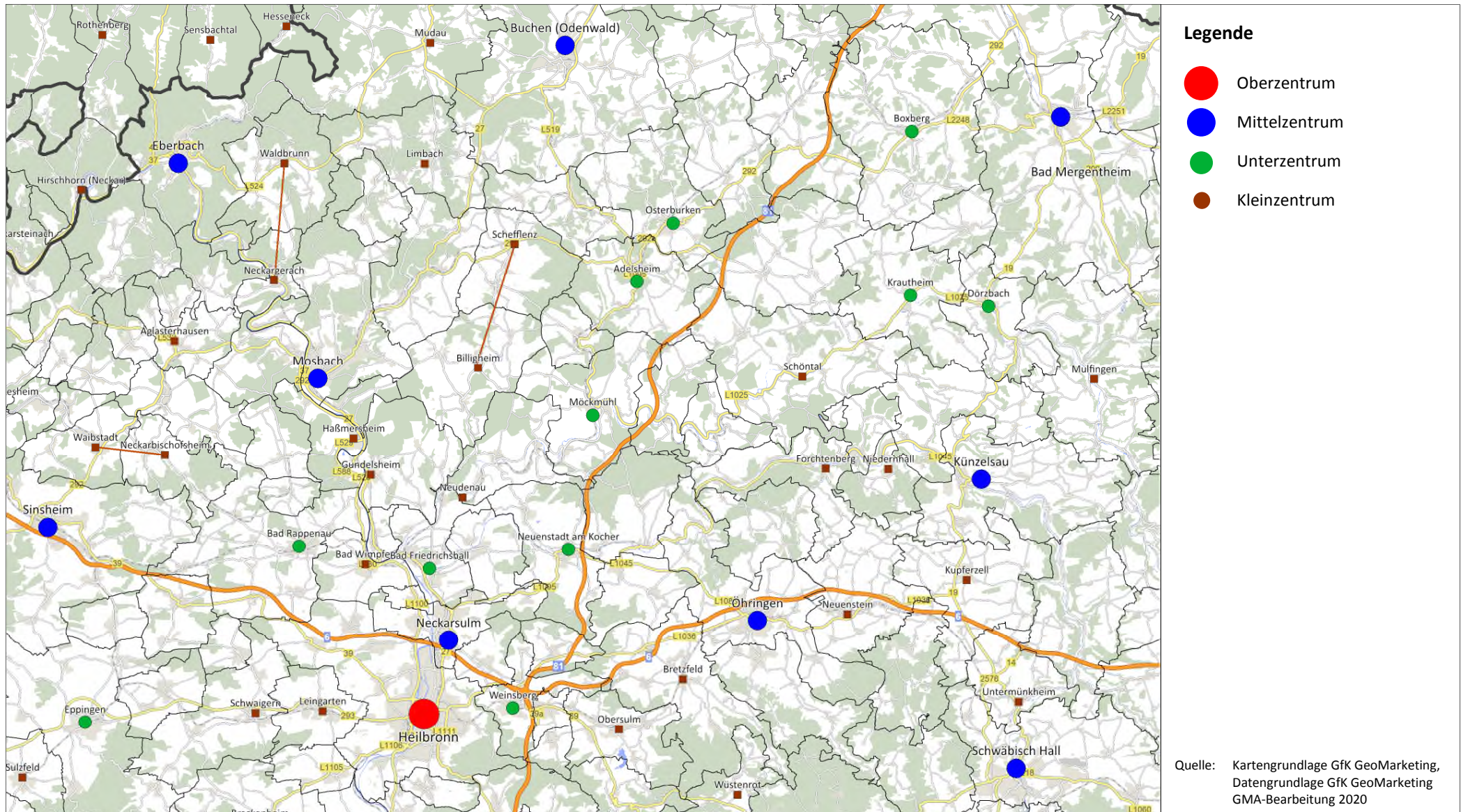
Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“,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

3. Standortrahmenbedingungen in Möckmühl

Die zum Landkreis Heilbronn zählende Stadt Möckmühl ist landesplanerisch als **Unterzentrum** eingestuft und übernimmt somit die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für sich selbst sowie für den dem Unterzentrum zugeordneten Verflechtungsbereich / Nahbereich (Roigheim, Widdern, Jagsthausen).

Die **Siedlungsstruktur** ist dabei v. a. durch drei kompakte Siedlungskörper geprägt, die voneinander durch die Flussläufe von Seckach und Jagst sowie die Verkehrs- und Bahnverbindungen Haag / Bittelbronner Straße und Jagsthäuser Straße getrennt sind. Im zentral gelegenen Kernstadtbereich befindet sich der historische Stadtkern, welcher im Bereich der Hauptstraße und der Unteren Gasse sowie in den angrenzenden Straßen einen Einkaufsschwerpunkt aufweist. Westlich der Züttlinger Straße in Richtung Süden entwickelte sich sukzessive das Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich der Daimlerstraße, welches durch Einzelhandel geprägt ist. In Richtung Altstadt ist auf das Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ hinzuweisen. Die wesentlichen Wohnlagen der Kernstadt sind östlich der Züttlinger Straße sowie westlich der sich in Nord- / Südausrichtung erstreckenden Bahnlinie situiert. Neben der Kernstadt von Möckmühl ist zudem auf die vier räumlich von dieser getrennten Stadtteile Bittelbronn, Korb, Ruchsen und Züttlingen hinzuweisen, welche jeweils dörfliche Strukturen aufweisen und nur vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen besitzen.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **überregionale Verkehrsanbindung** von Möckmühl wird durch die Bundesautobahn A 81 (Würzburg – Heilbronn – Stuttgart) sichergestellt. Möckmühl verfügt dabei über einen eigenen Autobahnanschluss, welcher sich ca. 7 km von der Kernstadt entfernt befindet. Eine Anbindung an die Autobahn übernimmt die Landesstraße L 1095 (Adelsheim – Möckmühl – Neuenstadt am Kocher). Als weitere regionalbedeutsame Verkehrswege ist auf die L 1025 entlang des Jagsttales sowie die L 527 in Richtung Billigheim hinzuweisen. Mit dem ÖPNV ist die Stadt Möckmühl durch einen eigenen Bahnhof mit RE- und RB-Verbindungen gut an das Schienennetz der Deutschen Bahn mit Verbindung nach Stuttgart, Würzburg und Heilbronn angeschlossen. Daneben verfügt die Stadt ebenfalls über einen Anschluss an das regionale Busverkehrsnetz.

Die Stadt Möckmühl zählt aktuell **ca. 8.144 Einwohner**.⁵ In den 1980er und 1990er Jahren war ein vergleichsweise starker Anstieg zu beobachten und auch zwischen 2011 und 2019 war eine weitere Steigerung der Einwohnerzahlen um rd. 350 Einwohner (+ 4,5 %) zu verzeichnen. Perspektivisch ist voraussichtlich mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bis auf rd. 8.350 Einwohner bis ins Jahr 2030 zu rechnen.

Die **Wirtschaftsstruktur** Möckmühls ist v. a. durch den Dienstleistungssektor geprägt. Von den 3.539 registrierten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2019 waren ca. 30 % im produzierenden Gewerbe tätig; die Bereiche Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen waren mit ca. 70 % vertreten.⁶ In den vergangenen zehn Jahren war ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen um rd. 40 % zu beobachten. Das Kaufkraftniveau der Wohnbevölkerung der Stadt Möckmühl liegt gemäß aktuellen Berechnungen der MB Research 2020 mit 96,4 unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Möckmühl lassen sich wie folgt charakterisieren:

- In der Altstadt von Möckmühl sind vereinzelt kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs-, Gastronomie- und sonstige Betriebe. Der Altstadt von Möckmühl mangelt es hierbei an attraktiven größeren Magnetbetrieben, welche eine gewisse Grundfrequenz innerhalb des Ortskerns sicherstellen. Für die Nahversorgung und insbesondere den Lebensmitteleinkauf hat die Altstadt nur eine sehr geringe Bedeutung.
- Als weiterer Einzelhandelsschwerpunkt ist auf das **Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“** sowie auf den Lebensmitteldiscounter Penny hinzuweisen. Innerhalb des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ fungieren insbesondere ein Rossmann-Drogeriemarkt, ein NKD-Bekleidungsfachmarkt sowie mehrere kleinflächige Fachgeschäfte als Magnetbetriebe. Auch in diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der vor Ort vorhandenen Verkaufsflächen auf kleinflächigen Fachgeschäften. Größere Ladeneinheiten sind hier ebenfalls nicht vorhanden. Der Standort Waagerner Tal stellt derzeit einen gut

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2019).

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2019).

frequentierten Einzelhandelsstandort innerhalb der Handelsstrukturen des Unterzentrums Möckmühl dar und bietet mit der geschaffenen Fußgängerbrücke über die Jagst eine attraktive Anbindung an die Altstadt von Möckmühl.

- Weiter südlich entlang der **Daimlerstraße** im dortigen Gewerbegebiet haben sich zahlreiche größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Insbesondere im Lebensmittelbereich befindet sich ein Großteil der in Möckmühl vorhandenen Anbieter in diesem Standortbereich. So sind in der Daimlerstraße ein Edeka-Markt (Verlagerungsobjekt) sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie im langfristigen Bedarfsbereich ein Baumarkt und ein Raiffeisen-Gartenfachmarkt vorzufinden.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Möckmühl festhalten, dass der Einzelhandelsschwerpunkt in Möckmühl im Bereich des Waagerner Tals sowie im südlich daran angrenzenden gewerblich geprägten Gebiet entlang der Daimlerstraße situiert ist. Die historische Altstadt von Möckmühl besitzt zwar in einem gewissen Umfang eine Bedeutung als Einzelhandelsstandort, spielt jedoch im Lebensmitteleinzelhandel und im Bereich der Nahversorgung nur eine deutlich untergeordnete Rolle.

II. Bewertung des Konzentrationsgebotes

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

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

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

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

dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder

diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020⁷ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Im vorliegenden Fall kann das Konzentrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Kapitel 2.3.3) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird am Standort Möckmühl erfüllt.

⁷

Quelle: Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Ziel 2.2.4.3.2.2

III. Bewertung des Integrationsgebotes

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung des derzeit am Standort Daimlerstraße im dortigen Gewerbegebiet angesiedelten Edeka-Lebensmittelmarktes. Der Lebensmittelvollsortimenter soll dabei um ca. 200 m in Richtung Norden verlagert und somit näher an die historische Altstadt in den Standortbereich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ heranrücken. Im Zuge der Verlagerung des Edeka-Marktes soll der am Planstandort bereits vorhandene Penny-Lebensmitteldiscounter ebenfalls baulich neu positioniert werden, jedoch mit unveränderter Verkaufsfläche. Auch der im Plangebiet vorhandene Mexx Gefako-Getränkemarkt mit rd. 100 m² VK soll im Zuge der Planung entfallen.

Die Verlagerung des derzeitigen Edeka Standortes mit 800 m² VK (exkl. Backshop) ist erforderlich, da am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und so ein langfristig wirtschaftlicher Betrieb mit einem modernen und zeitgemäßen Marktkonzept nicht sichergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund soll auch zur Anpassung an die derzeitigen Marktanforderungen für moderne, frischeorientierte Lebensmittelvollsortimenter eine Verlagerung und Erweiterung des Standorts auf eine gängige Verkaufsflächengröße vorgenommen werden. Damit dient der Neubau mit deutlich größerer Verkaufsfläche auch dazu, die Kundenfreundlichkeit zu erhöhen und ein an die demografische Entwicklung der Bevölkerung angepasstes Verkaufsgebäude mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen sowie großzügigeren Präsentationsflächen zu realisieren.

Der für den **verlagerten Edeka-Markt vorgesehene Standort** befindet sich östlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ auf dem Gelände des heutigen Penny-Lebensmitteldiscounters und des leerstehenden ehemaligen Opel-Autohauses Ackermann. Durch eine Neuordnung des Geländes östlich des bestehenden Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ soll u. a. durch die Einbeziehung von Arrondierungsflächen ein Gelände geschaffen werden, auf dem sowohl ein moderner und zeitgemäßer Edeka-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) mit geplanten rd. 2.160 m² Verkaufsfläche als auch ein Penny-Lebensmitteldiscounter auf einer Fläche von rd. 800 m² Platz finden.

Foto 1: bestehender Edeka-Markt**Foto 2: bestehender Penny-Markt****Foto 3: Planstandort****Foto 4: EKZ „Im Waagerner Tal“**

GMA-Aufnahmen 2020

Das **Standortumfeld** ist in Richtung Westen durch das bestehende Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ mit einem Mix aus überwiegend kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Als Magneten sind hier Rossmann und NKD ansässig. In Richtung Norden folgt zunächst ein Fußgängerweg, welcher eine Verbindung über eine Fußgängerbrücke über die Jagst in Richtung der historischen Altstadt von Möckmühl sicherstellt (fußläufige Entfernung ca. 250 – 300 m). Daran schließt die Stadthalle von Möckmühl sowie eine Tankstelle und das Schuhhaus Schmiege in der Züttlinger Straße an. Des Weiteren ist am nordöstlichen Rand des Planstandortes auf die Jagsttal-Apotheke hinzuweisen. In Richtung Osten folgen zunächst ein durch Grünanlagen geprägtes Gebiet sowie mehrere Wohnhäuser entlang der Züttlinger Straße. In Richtung Süden ist direkt anschließend an den bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter das ehemalige Opel-Autohaus Ackermann sowie davon abgegrenzt im weiteren Verlauf der Straße „Im Waagerner Tal“ auf weitere Gewerbebetriebe und einen Getränkefachmarkt hinzuweisen. Südlich der Straße „Im Waagerner Tal“ schließt sich ein überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet an. Entlang der Daimlerstraße folgt hierbei zunächst ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, gegenüber der derzeitige Standort von Edeka sowie weiter südlich Aldi sowie ein Bau- und ein Gartenfachmarkt.

Karte 2: Mikrostandort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“



Legende



Standort

Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2020

Verkehrlich wird der Standort über eine Abfahrt von der L 1095 in Richtung des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ sowie durch weitere Abfahrten weiter südlich im Bereich der Straße „Im Waagerner Tal“ und der Bosch- und Daimlerstraße erschlossen. In fußläufiger Hinsicht besteht zudem eine attraktive Quermöglichkeit über die Jagst in Richtung der historischen Altstadt direkt nordwestlich des Planstandortes. Darüber hinaus ist ebenfalls straßenbegleitend zur Landesstraße L 1095 eine Querung in Richtung der historischen Altstadt vorhanden. Des Weiteren sind die östlich der Züttlinger Straße gelegenen Wohngebiete fußläufig aus Richtung des Planstandortes zu erreichen. Auch die Nähe zum Möckmühler Schulzentrum im Bereich der Lehlestraße und Schubertstraße sowie die Lage auf dem Schulweg in Richtung des Möckmühler Bahnhofs sind als Standortvorteil anzumerken.

Im Vergleich zu den derzeitigen Standorten wird durch die Verlagerung von Edeka ein deutliches „Heranrücken“ wesentlicher Lebensmittelanbieter an die Altstadt und den Stadtkern von Möckmühl erzielt. Des Weiteren wird der Einzelhandelsstandort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ ebenfalls deutlich gestärkt. Neben der deutlichen Attraktivierung des Standortes „Im Waagerner Tal“ ist mit dem Vorhaben zudem eine Neuordnung des Bereiches östlich des bestehenden Einkaufszentrums verbunden. So besteht dadurch die Möglichkeit, das städtebauliche Ambiente im Bereich des Einkaufszentrums und den daran angrenzenden Bereichen deutlich zu verbessern. Darüber hinaus wird am Altstandort durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen, dass dort wieder ein Lebensmittelmarkt in Gewerbegebietslage entsteht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine Stärkung der Versorgungseinrichtungen in zentraler Lage erfolgt und Anbieter aus dezentralen Lagen wieder näher an die historische Altstadt und in den Innenstadtbereich rücken. In diesem Zuge wird auch die fußläufige Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich deutlich verbessert.

2. Integrationsgebot

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

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. 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, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

Des Weiteren formuliert der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 unter Rückgriff auf Grundsatz 3.3.7.4 LEP Baden-Württemberg durch die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte das Integrationsgebot weiter aus.

So werden unter 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 Standortbereiche definiert, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte anzusiedeln sind. Darüber hinaus werden auch Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen:⁸

„2.4.3.2.3 Standorte für zentrenrelevante regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt)“

Ziel: Innerhalb der Zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 sind die regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen.

Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vertretbar sind.

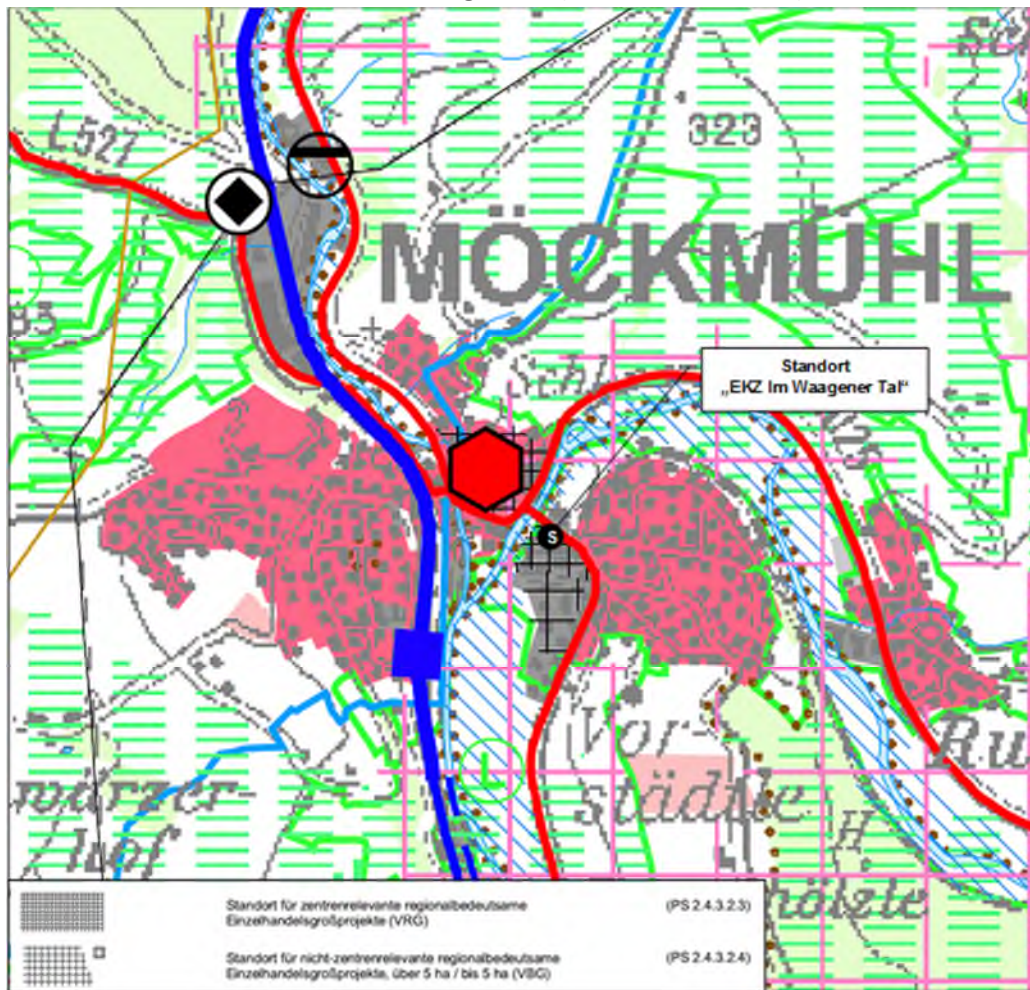
Für die Stadt Möckmühl wird in den Begründungen zu den o. g. Plansätzen für die Innenstadt für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte detailliert ausgeführt:

„Unterzentrum Möckmühl“

Als Innenstadt wurde durch die Stadtverwaltung im Wesentlichen die historische Altstadt abgegrenzt. Das lediglich ca. 7,5 ha große Gebiet weist eine sehr kleinteilige Gebäudestruktur mit vorherrschender Wohnnutzung auf. Einzelhandelsgroßprojekte lassen sich hier kaum unterbringen. Deshalb wurde in jüngster Zeit ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum im Norden des abgegrenzten Ergänzungsstandortes ausgewiesen. Dieses wird zusammen mit der Stadthalle als Innenstadterweiterung betrachtet. Im Jahr 2005 ist hier ein kleineres Einkaufszentrum entstanden. Ein städtebauliches Problem ist hierbei, dass sich im angrenzenden Ergänzungsstandort bereits mehrere Fachmärkte in Streulage befinden und ein städtisches Ambiente bisher nicht erreicht wurde.“

Die gebietsscharfe Abgrenzung der regionalplanerisch definierten Standortbereiche für zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ergibt sich aus der Raumnutzungskarte (vgl. Karte 3):

⁸ Hier nicht von Relevanz.

Karte 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Bereich Möckmühl)


Quelle: Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Raumnutzungskarte

3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- / Der vorgesehene Standort des verlagerten Edeka-Lebensmittelvollsortimenters und des Penny-Lebensmitteldiscounters befindet sich ca. 200 m weiter nördlich des derzeitigen Standortes von Edeka direkt östlich des bestehenden Einkaufszentrums „Im Waagener Tal“. Da der derzeitige Edeka-Markt am Standort im Gewerbegebiet Daimlerstraße nicht mehr den derzeitigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter entspricht, soll dieser Markt an den Standort im Einkaufszentrum „Im Waagener Tal“ verlagert werden, um den Standort Möckmühl langfristig auf einer modernen und attraktiven sowie zeitgemäßen Verkaufsfläche zu sichern.

- Aus städtebaulicher Sicht bleibt festzuhalten, dass durch die Planung Versorgungseinrichtungen in dezentraler, autokundenorientierter Standortlage deutlich näher an die historische Altstadt von Möckmühl zurückgeführt werden. Durch die geplanten Standortverlagerungen wird der Standort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ gestärkt und zudem eine städtebauliche Neuordnung des derzeit wenig attraktiven städtebaulichen Ambientes östlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ realisiert. Mit der Verlagerung ist außerdem eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation auch für die östlich der Züttlinger Straße gelegenen Wohngebiete verbunden. So kann der Edeka-Markt zusammen mit Penny am neuen Standort ein fußläufiges Einzugsgebiet v. a. in Richtung Osten erschließen. Durch geeignete Maßnahmen am Altstandort von Edeka wird sichergestellt, dass dort kein neuer Lebensmittelmarkt realisiert werden kann.
- Aus regionalplanerischer Sicht befindet sich der geplante Standort von Edeka zusammen mit Penny innerhalb eines festgelegten Standortbereiches für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt). Insofern erfüllt der geplante Standort die Vorgaben des Regionalplanes der Region Heilbronn-Franken, wonach zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte angesiedelt werden sollen.

Durch die Verlagerung von Edeka rückt eine zentrale Versorgungseinrichtung deutlich näher an die historische Altstadt von Möckmühl heran. Aus regionalplanerischer Perspektive befindet sich der Standort innerhalb des regionalplanerisch definierten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

IV. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind zunächst aufbauend auf der Analyse der Wettbewerbssituation eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose und eine Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen, auf Basis derer eine Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes möglich ist.

1. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Möckmühl und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in Lebensmittelmärkten geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengrößen bzw. der geplanten Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere Anbieter aus den jeweiligen Marktsegmenten des Lebensmitteleinzelhandels als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Wettbewerbsstrukturen in Möckmühl

In Möckmühl sind im Lebensmittelbereich folgende strukturprägende Anbieter vorhanden:⁹



Lidl (Lebensmitteldiscounter), Daimlerstraße, ca. 960 m² Verkaufsfläche, Lage im Gewerbegebiet Daimlerstraße südlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“, gute verkehrliche Erreichbarkeit, autokundenorientierter Standort, Lebensmitteldiscounter im Standortverbund mit Edeka (Bestandsstandort)



Penny (Lebensmitteldiscounter), Im Waagerner Tal, ca. 800 m² Verkaufsfläche, Lebensmitteldiscounter direkt östlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“, Dieser Markt soll im Zuge einer möglichen Verlagerung von Edeka abgerissen und am Bestandsstandort neu errichtet werden



Aldi (Lebensmitteldiscounter), Daimlerstraße, ca. 880 m² Verkaufsfläche, klassischer Aldi-Lebensmitteldiscounter mit großzügiger Parkieranlage, im Standortumfeld von Lidl, einem Raiffeisenmarkt und einem Baufachmarkt gelegener autokundenorientierter Standort in Gewerbegebietslage.

⁹ Darstellung der Wettbewerbssituation inkl. Bestandsanbieter.



Edeka (Lebensmittelvollsortimenter), Daimlerstraße, ca. 850 m² VK (inkl. Backshop), modernisierungsbedürftiger Markt mit geringer Stellplatzanzahl und nicht mehr zeitgemäßem Marktauftritt. Der Markt soll zusammen mit Penny am Standort EKZ „Im Waagerner Tal“ neu errichtet werden (Planvorhaben)

Neben den strukturprägenden größeren Anbietern im Lebensmittelbereich ist in der Stadt Möckmühl insbesondere auf den Anbieter Beeren-Bauer Naturkost in der Unteren Gasse in der Altstadt von Möckmühl hinzuweisen. Daneben besteht mit dem MiniMarkt für russische Spezialitäten in der Züttlinger Straße ebenfalls ein kleinflächiges Spezialangebot. Des Weiteren werden Spezialsortimente wie Tee / Kaffee als Randsortimente ebenfalls in anderen Betrieben in der Altstadt angeboten (z. B. Weltladen, Geschenkartikelladen). Im Bereich Getränke ist im Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ auf den Getränkefachmarkt Scharly's auf einer Fläche von rd. 300 m² hinzuweisen. Daneben ist im weiteren Standortumfeld ein Gefako-Getränkemarkt vorhanden, welcher im Zuge der Realisierung des Vorhabens entfallen wird. Im Teilsortiment werden Getränke neben den Lebensmittelmärkten ebenfalls im örtlichen Raiffeisenmarkt sowie in den Tankstellen (Aral, Avia) verkauft. Im Bereich des Lebensmittelhandwerks ist auf mehrere Bäckereien und Metzgereien hinzuweisen. Insgesamt ist in der Stadt Möckmühl eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von rd. 4.300 m²¹⁰ vorzufinden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe im Lebensmittelbereich beträgt rd. 20 Mio. €.¹¹

1.2 Wettbewerbsstrukturen in Roigheim, Widdern und Jagsthausen

In **Zone II** des Einzugsgebietes ist folgende Angebotssituation festzuhalten:

- Im nördlich von Möckmühl gelegenen **Roigheim** ist im Lebensmittelbereich auf einen Getränkemarkt sowie jeweils eine Bäckerei und eine Metzgerei hinzuweisen.
- Im direkt östlich von Möckmühl gelegenen **Widdern** besteht im Lebensmittelbereich mit Ausnahme des kleinflächigen Gemischtwarenladens Breitenöder kein wesentliches Angebot. Der BAG-Raiffeisenmarkt mit kleinem Getränkesortiment hat zwischenzeitlich geschlossen. Das Angebot beschränkt sich auf eine Bäckerei und zwei Metzgereien sowie einen Bauernladen in Unterkessach. Derzeit bestehen – allerdings noch wenig konkrete – Planungen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Widdern.
- In **Jagsthausen** ist als einziges Angebot auf den modern gestalteten und genossenschaftlich geführten Dorfladen Jagsthausen hinzuweisen. Dieser für Jagsthausen zentrale Anbieter bietet auf einer Verkaufsfläche von rd. 260 m² neben einem vergleichsweise großen Lebensmittelsortiment ebenfalls eine Metzgerfrischetheke sowie ein Backcafé.

¹⁰ Inkl. Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes.

¹¹ Umsatzleistung bereinigt um die Umsätze im Nichtlebensmittelbereich. Inkl. Umsatz des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes und des Penny Lebensmitteldiscounters.

Der Dorfladen wurde kürzlich nochmals erweitert und wird von Kunden sehr gut angenommen. Er stellt den einzigen Nahversorger in der Gemeinde dar und hat auch für das Dorfleben eine wichtige „Treffpunktfunktion“.

Als weitere Besonderheit des Konzeptes sind die Sonntagsöffnung, Catering, der Verleih von Festausstattung, ergänzende Serviceleistungen wie Lieferservice und Fahrdienst und ergänzende Dienstleistungen (Post, Toto / Lotto, Paketdienste) zu nennen.

Im Jahr 2019 besuchten durchschnittlich rd. 490 Kunden pro Tag den Dorfladen. Der Dorfladen erwirtschaftete 2019 einen Umsatz von rd. 1,7 Mio. €. Der Jahresüberschuss betrug (nach Abschreibungen etc.) 2019 rd. 15.000 €. In den vergangenen Jahren bis 2013 war ein deutlicher Anstieg der Umsätze von 2013 (880.000 €) zu beobachten. Insgesamt ist der Dorfladen in Jagsthausen somit auch wirtschaftlich eine Erfolgsgeschichte.¹²

1.3 Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf folgende Wettbewerbsstandorte zu verweisen:

- Westlich von Möckmühl ist auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter in der **Stadt Neudenau** am Standort Siglinger Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² und einen ergänzenden Besatz an Lebensmittelhandwerksbetrieben hinzuweisen.
- Im Nordwesten sichert in **Billigheim** ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Sulzbach die Nahversorgung der Bevölkerung. Im Teilort Billigheim soll ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Ansonsten ist in Billigheim auf mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe, ein Angebot im Getränkebereich und einen türkischen Lebensmittelmarkt (ehemals nah und gut) hinzuweisen. Nach der Eröffnung des Aldi-Marktes in Billigheim ist mit einem Anstieg der Bedeutung des Standortes im regionalen Einzelhandelsgefüge zu rechnen.
- In Richtung Süden ist als nächstgelegener Einzelhandelsstandort auf das **Unterzentrum Neuenstadt am Kocher** hinzuweisen. Dort ist mit Edeka und Aldi nördlich der Altstadt ein moderner Verbundstandort vorhanden. Ebenfalls wurde vor kurzem der Lidl-Markt südlich der Altstadt neu aufgestellt und erweitert. Auch Penny in der Öhringer Straße plant eine Modernisierung des Bestandsobjektes. Der Standort Neuenstadt am Kocher ist hierbei als überaus leistungsfähig zu bewerten und strahlt auch in den Einflussbereich des Unterzentrums Möckmühl aus.

¹² Quelle: Angaben der Gemeinde Jagsthausen.

- /// In Richtung Nordosten verfügt das **Unterzentrum Adelsheim** mit den strukturprägenden Anbietern Rewe (kürzlich modernisiert), Lidl und Aldi (kürzlich modernisiert) am Standort in der Austraße sowie einem Biomarkt und einem russischen Lebensmittelmarkt im Ortskern über ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches durch Arbeitsplatzverflechtungen z. T. auch von Kunden aus Möckmühl und Roigheim frequentiert wird.
- /// In Richtung Osten in der Gemeinde **Schöntal** sind ein weiterer Netto-Lebensmitteldiscounter und ein ergänzendes Angebot im Lebensmittelhandwerk vorzufinden, der jedoch für den Standort Möckmühl nur eine vergleichsweise geringe Relevanz aufweist.

Zusammenfassend lässt sich für die Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes festhalten, dass die beiden nächstgelegenen Unterzentren Neuenstadt am Kocher in Richtung Süden und Adelsheim in Richtung Norden ebenfalls über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen verfügen, welche jeweils einen Einfluss auf die Kundenverflechtungen nehmen. In den sonstigen Kommunen im Umland ist das Angebot überwiegend auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet.

Aus der Übersicht der Wettbewerbssituation wird in Bezug auf die Stadt Möckmühl und den dortigen Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich folgendes ersichtlich:

- /// Möckmühl verfügt insb. bei einem interkommunalen Vergleich nicht über einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter. Es wird ersichtlich, dass am Standort Möckmühl der einzige vor Ort vorhandene Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche und Marktpräsentation aufweist. In diesem Marktsegment ist somit Modernisierungsbedarf gegeben.
- /// Insgesamt bleibt jedoch darüber hinaus ebenfalls für den Standort Möckmühl festzuhalten, dass die Potenziale für zusätzliche Neuansiedlungen im Lebensmittelbereich nicht mehr vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund ist ein Fokus auf Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen zu legen. Auf zusätzliche Neuansiedlungen am Standort Möckmühl sollte wegen der bereits vorhandenen dichten Wettbewerbssituation verzichtet werden.

2. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den verlagerten Edeka-Markt und den Penny-Lebensmitteldiscounter 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 Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, 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.

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

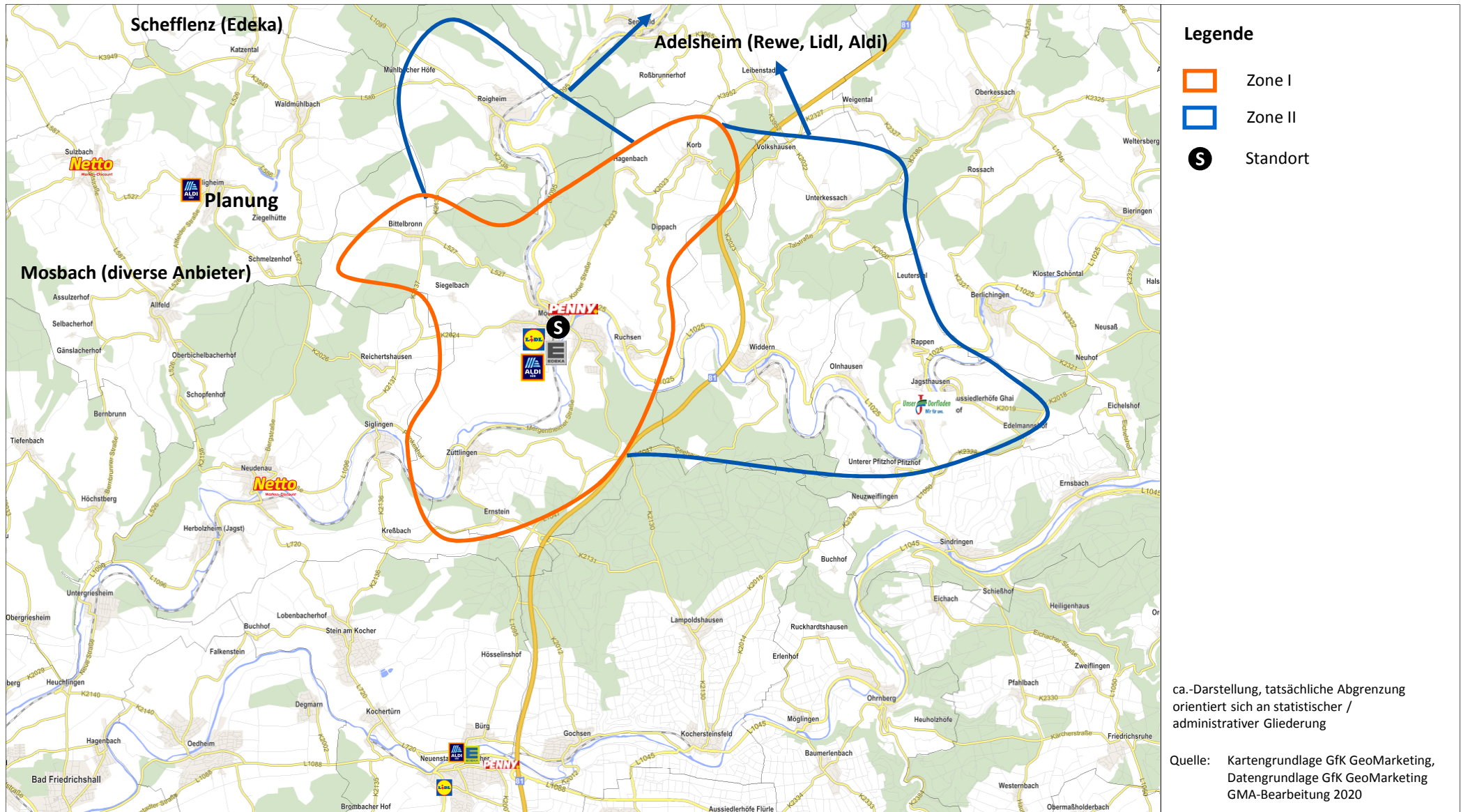
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Möckmühl und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel IV., 1.)
- /// regionalplanerische Festlegungen (Nahbereiche)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Möckmühl und der Region.

Das Einzugsgebiet des verlagerten Edeka-Lebensmittelvollsortimenters und des Penny-Lebensmitteldiscounters am Standort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ umfasst im Wesentlichen die Stadt Möckmühl sowie die dem Nahbereich zugehörigen Kommunen Widdern, Jagsthausen und Roigheim. Daneben ist mit Kundenzuflüssen aus Richtung Billigheim und Neudenu zu rechnen. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streukundenpotenzialen abgebildet. Insgesamt leben im regelmäßigen Einzugsgebiet des Marktes ca. 13.256 Einwohner. Im Detail lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt beschreiben:

- | | | |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| /// Zone I: | Möckmühl | ca. 8.144 Einwohner |
| /// Zone II: | Widdern, Jagsthausen, Roigheim | ca. 5.112 Einwohner |
| /// Zone I – II: | insgesamt | ca. 13.256 Einwohner. |

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist wie folgt zu begründen:

- /// **Zone I** des Einzugsgebietes bildet die Stadt Möckmühl. Durch die geringe Distanz zum Vorhabenstandort und durch die zentrale Lage des Standortes innerhalb der Stadt Möckmühl ist hier mit der höchsten Einkaufsorientierung an den Standort zu rechnen.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum


- **Zone II** des Einzugsgebietes bilden die östlich von Möckmühl gelegenen Kommunen Widdern und Jagsthausen, welche jeweils nur kleinteilige Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich aufweisen (Widdern mit Gemischtwarenanbieter Breitenöder und Jagsthausen mit dem Dorfladen Jagsthausen). Trotz des vor Ort vorhandenen Angebotes orientieren sich Kunden aus diesem Bereich des Einzugsgebietes traditionell bereits heute verstärkt an den Einzelhandelsstandort Möckmühl (vgl. Kapitel IV. 8.). Auch für das nördlich von Möckmühl gelegene Roigheim ist eine gewisse Einkaufsorientierung an den Einzelhandelsstandort Möckmühl vorhanden, wenngleich hier in Teilen bereits eine Einkaufsorientierung i.R. Adelsheim besteht, wo ein moderner Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und moderne Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) vorhanden sind. Insofern wird Zone II des Einzugsgebietes durch die dem Nahbereich des Unterzentrums Möckmühl zugehörigen Kommunen gebildet. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet des Standortes somit den regionalplanerischen Verflechtungsbereich des Unterzentrums Möckmühl mit rd. 13.256 Einwohnern.
- Darüber hinaus werden gewisse Kundenzuführeffekte aus Richtung der westlich von Möckmühl gelegenen Kommunen Neudenu und Billigheim ausgebildet. Aus dieser Richtung bestehen jedoch nur noch geringe Kundenverflechtungen in Richtung Möckmühl, da hier bereits Einkaufsorientierungen an andere Standorte im Umfeld bestehen. Auch die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Billigheim wird die Kundenbindung i.R. Möckmühl perspektivisch verringern. Dennoch werden die beiden Kommunen (insbesondere aufgrund des Fehlens eigener Versorgungsstrukturen im Vollsortimentsbereich) und dem Vorhandensein eines Drogeriemarktes in Möckmühl bei der Analyse zu berücksichtigen sein.
- Darüber hinaus ist in einem gewissen Maße ebenfalls von Kundenpotenzialen auszugehen, welche nicht aus dem definierten Kerneinzugsgebiet des Marktes stammen. Diese Effekte werden daher im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streukundeneffekte angemessen berücksichtigt.

3. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.035.¹³

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Möckmühl betragen die Pro-Kopf-Ausgaben im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Jahr 2020

ca. € 2.210.¹⁴

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Möckmühl bei 96,4 und damit auf einem unterdurchschnittlichem Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt). Im überörtlichen Einzugsgebiet werden ebenfalls unterdurchschnittliche Werte erreicht.¹⁵

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für **Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 28,4 Mio. €**. Davon entfallen auf:

	Zone I (Möckmühl)	ca. 17,4 Mio. €
	Zone II (Roigheim, Widdern, Jagsthausen)	ca. 11,0 Mio. €.

4. Umsatzprognosen Planvorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept 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.¹⁶ 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 Marktanteilskonzepts 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 Marktanteilskonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept 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 zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich behandelt.

¹⁴ In den vergangenen Jahren war ein deutlicher Anstieg der Pro-Kopf-Ausgabewerte von 2012 1.870 € auf aktuell 2.210 € pro-Kopf (+ 18 %) zu verzeichnen.

¹⁵ Quelle: MB Research 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

¹⁶ 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.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den **Edeka-Lebensmittelvollsortimenter** mit ca. 2.160 m² VK (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 2: Umsatzprognose Edeka 2.160 m² VK (inkl. Backshop)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	17,4	25	4,3 – 4,4	0,8	5,1 – 5,2	65
Zone II	11,0	15	1,6 – 1,7	0,3	1,9 – 2,0	24 – 25
Einzugsgebiet	28,4	21	6,0	1,1	7,1	89 – 90
Streuumsätze			0,7	0,1	0,8	10 – 11
Insgesamt			6,7	1,2	7,9	100

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Insgesamt wird somit für Edeka (inkl. Backshop) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 7,9 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die in Ansatz gebrachten Marktanteile für den Edeka-Markt mit 2.160 m² VK (inkl. Backshop) sind wie folgt zu begründen:

-  Im **Möckmühl** selbst wird mit 25 % ein vergleichsweise hoher Marktanteil erreicht werden. In Anbetracht der geplanten Größe des Vorhabens in Verbindung mit den sonstigen im Standortumfeld gelegenen Nutzungen wird ein großer Anteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft im Vollsortimentsbereich (BRD-Durchschnitt rd. 30 %) abgeschöpft. Höhere Marktanteile sind in Möckmühl selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Umsatzanteile auch an andere Vollsortimentsstandorte im Umfeld abfließen werden.
-  In **Zone II** des Einzugsgebietes wird ein Marktanteil von 15 % in Ansatz gebracht. Hier ist die Kundenorientierung insbesondere aus Richtung Roigheim, Widdern und Jagsthausen deutlich geringer anzunehmen als in Möckmühl selbst. Dies hat je nach Standort unterschiedliche Gründe. Während für Roigheim eine deutlich Kundenmehrfachorientierung auch in Richtung des nördlich gelegenen Lebensmittelstandortes Adelshaus mit Rewe (kürzlich modernisiert), Aldi (kürzlich modernisiert) und Lidl anzunehmen ist, ist für Widdern noch die höchste Kundenorientierung in Richtung Möckmühl anzunehmen. In Jagsthausen ist hingegen aufgrund der bereits vergleichsweise großen Distanz zum Planstandort in Möckmühl (rd. 13 km bzw. 14 Minuten) i. V. mit der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen umsatzseitigen Bedeutung des Dorfladens

Jagsthausen von geringeren Kundenzuführeffekten in Richtung Möckmühl auszugehen. In der Summe beläuft sich der Marktanteil des geplanten großen Lebensmittelmarktes inkl. Backshop auf rd. 15 % in Zone II.

- Daneben ist auch von **außerhalb des Einzugsgebietes** (z.B. Billigheim, Neudenu) mit Kundenzuführeffekten an den Standort zu rechnen. Diese werden insbesondere durch die am Standort zu erwartenden Kopplungseffekte mit den benachbarten Nutzungen (hier insbesondere Rossmann-Drogeriemarkt) zu erwarten sein.
- Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Höhere Werte sind aufgrund der vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen mit weiteren Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und perspektivisch dem neu aufgestellten Penny-Markt i. V. mit den Einkaufsverflechtungen im Umland nicht zu erwarten. Insofern geben sowohl die seitens Edeka geplante Verkaufsfläche als auch die in Ansatz gebrachten Marktanteile keine weiteren Steigerungsmöglichkeiten mehr her.

Für den **Penny-Lebensmitteldiscounter** mit ca. 800 m² VK lässt sich unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Edeka mit 2.160 m² VK folgende Umsatzprognose ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose Penny (800 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	17,4	12 – 13	2,2	0,5 – 0,6	2,7 – 2,8	69
Zone II	11,0	6	0,7	0,2	0,9	22
Einzugsgebiet	28,4	11	2,9	0,7 – 0,8	3,6 – 3,7	91
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	9
Insgesamt			3,2	0,8	4,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Penny ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Für den **Penny-Markt** mit ca. 800 m² VK errechnet sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die für den Penny-Lebensmitteldiscounter in Ansatz gebrachten Marktanteile sind wie folgt zu bewerten:

- In **Möckmühl** selbst beläuft sich der Marktanteil des modernisierten und neu aufgestellten Penny-Lebensmitteldiscounters auf rd. 12 – 13 %. In Anbetracht der zwei weiteren Hauptwettbewerber im Lebensmitteldiscountbereich Aldi und Lidl i. V. mit einem durchschnittlichen Marktanteil von rd. 45 % für Discounter in Deutschland ist der

Marktanteil für Penny auch in Anbetracht der zu erwartenden Umsatzverschiebungen in Richtung des geplanten Edeka-Marktes als Maximalwert zu sehen.

- In **Zone II** des Einzugsgebietes wird ein Marktanteil von rd. 6 % erwartet. Auch hier ist für den Standort Roigheim anzunehmen, dass dieser Teil der Kundschaft auch im Discountbereich vermehrt an den Standort Adelsheim mit dem kürzlich neu aufgestellten Aldi-Lebensmitteldiscounter und den dortigen Lidl-Lebensmitteldiscounter tendiert. Für Widdern ist – wie auch im Vollsortimentsbereich – aufgrund der Nähe zum Standort Möckmühl eine deutlich höhere Orientierung in Richtung des Penny-Standorts anzunehmen als am Standort Jagsthausen. Insgesamt sind somit im Vergleich zum Standort Möckmühl selbst deutlich geringere Marktanteile aus dem Einzugsgebiet zu erwarten.
- Die **Streukundenanteile** bewegen sich auf einem mit dem Edeka-Lebensmittelvollsortimenter vergleichbaren Niveau, wenngleich die Streuumsätze insbesondere aus Richtung Billigheim durch die geplante Neuansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im Kernort Billigheim in der Zukunft weiter zurückgehen werden. Auch aus Richtung Neudenau werden die Zuführeffekte aufgrund des dort ebenfalls vorhandenen Discountangebots (Netto) sich auf einem geringen Niveau bewegen. Insgesamt sind die in Ansatz gebrachten Marktanteile und damit Umsatzleistungen auf einem unter Berücksichtigung der Planung von Edeka angemessenen Niveau.

Insgesamt beträgt die am Standort zu erwartende Umsatzleistung bei einer Planung eines Edeka-Marktes mit 2.160 m² VK und eines Penny-Marktes mit 800 m² VK ca. 11,9 Mio. €, davon entfallen ca. 9,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich, ca. 2,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

5. Umsatzzumlenkungen des Planvorhabens

5.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹⁷ 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

¹⁷ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen ergibt.

5.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes an dem Standort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ ca. 200 m weiter nördlich werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der geplante Edeka-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) wird an seinem neuen Standort auf einer Verkaufsfläche von 2.160 m² VK eine Umsatzleistung von ca. 7,9 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 6,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Edeka bereits seit Jahren im direkten Standortumfeld auf einer Verkaufsfläche von insg. rd. 800 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 4,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.¹⁸ Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Möckmühl generiert und auch am neuen Standort weiterhin gebunden werden, da sich an den Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet durch die geringfügige Änderung der Standortlage keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.¹⁹
- Auch der Backshop ist am Altstandort bereits vorhanden und generiert aktuell einen Umsatz von rd. 0,1 – 0,2 Mio. €.

Auch bei dem Penny-Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen langjährig am Standort befindlichen Anbieter, der nach dem Neubau mit einer vergleichbaren Fläche operiert. Insofern ist auch für den Penny-Lebensmitteldiscounter davon auszugehen, dass die derzeit am Standort erwirtschaftete Umsatzleistung auch im Neubau von Penny am selben Standort auf gleichbleibender Verkaufsfläche erwirtschaftet wird.

- Der Penny-Lebensmitteldiscounter generiert derzeit eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Trotz der Attraktivitätssteigerung der gesamten Standortlage durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im unmittelbaren Standortumfeld wird sich keine wesentlich höhere Umsatzleistung einstellen.

¹⁸ Im Vergleich zum Planstandort hat der Edeka-Markt mit 800 m² VK aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der dadurch notwendigen Konzentration auf das Kernsortiment heute einen deutlich kleineren Nonfood-Umsatzanteil.

¹⁹ In den vergangenen Jahren hat der Standort trotz seiner immobilien- und standortseitigen Defizite durch die generell gestiegenen Pro-Kopf-Umsätze im Lebensmittelbereich profitiert.

Mögliche Umsatzzugewinne werden durch die Verlagerung von Edeka ins direkte Standortumfeld und damit Abflüssen an diesen Anbieter negiert.

Im Sinne der Erstellung einer worst-case-Analyse wird jedoch die rein rechnerisch zusätzlich zu erwartende Umsatzleistung des Penny-Marktes bei der Berechnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte berücksichtigt.

- Die wegfallenden Flächen (rd. 100 m² VK) bzw. Umsätze des am Planstandort aktuell vorhandenen Mexx-Getränkemarktes wurden im Rahmen der Analyse i. S. eines worst-case-Ansatzes nicht weiter berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass Edeka diesen Umsatz perspektivisch binden wird.

Zusammenfassend sind folgende Umsatzumlenkungen innerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten:

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Verlagerung von Edeka (2.160 m² VK) und den Neubau von Penny (800 m² VK)

Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich	4,1 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Backshops im Lebensmittelbereich	0,1 – 0,2 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Penny-Marktes im Lebensmittelbereich	3,0 Mio. €
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in Möckmühl	1,9 – 2,0 Mio. €
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in Roigheim, Widdern und Jagsthausen	0,1 – 0,2 Mio. €
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern im Umland (Neudenu und Billigheim)	0,2 – 0,3 Mio. €
	▪ Umsatzumlenkungen im weiteren Umfeld (u.a. Adelsheim, Neuenstadt, Schefflenz und andere Standorte)	0,4 Mio. €
	▪ Umsatz Märkte im Lebensmittelbereich	9,9 Mio. €
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4 – 0,5 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Penny-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7 Mio. €
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,8 – 0,9 Mio. €
	▪ Umsatz Märkte im Nichtlebensmittelbereich	2,0 Mio. €
▪ Umsatz Märkte insgesamt		11,9 Mio. €

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Folgende wirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte sind bei einer Umsetzung der geplanten Vorhaben Edeka (2.160 m² VK) und Penny (800 m² VK) zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte Edeka (2.160 m² VK) und Penny (800 m² VK)

	Umsatz absolut in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzum- verteilungseffekte in %
Möckmühl	1,9 – 2,0	13,8	14
davon Altstadt	< 0,1	1,2	4 – 5
davon sonstige Lagen	1,9	12,6	15
Roigheim	<<< 0,1	0,8	2
Widdern	<<< 0,1	1,3	2 – 3
Jagsthausen	<< 0,1	1,7	3 – 4
Neudenu	0,1 – 0,2	5,2	2 – 3
Billigheim	0,1	5,4	3
Schöntal	< 0,1	5,5	1
Adelsheim	0,2	20,2	1
sonstige Standorte	0,1 – 0,2	--	n. n.

n. n. = Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau

GMA-Berechnungen 2020

Eine erste Analyse der im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte macht folgendes deutlich:

- Die in Möckmühl selbst ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in den sonstigen Lagen liegen über dem im Einzelhandelserlass genannten Schwellenwert von max. 10 % Umsatzumverteilung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil dieser Umsatzverluste gegenüber den größeren Lebensmittelbetrieben in dezentraler Gewerbegebietslage und hier insbesondere gegenüber Aldi und Lidl ausgelöst werden. Diese belaufen sich auf rd. 15 %. Angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter und deren Marktposition im Discountsegment würden diese Umsatzverluste nicht zu einer Schließung der beiden Anbieter führen. Jedoch ist auch unabhängig von einer wettbewerblichen Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund der Standortlage der beiden Anbieter in dezentraler Gewerbegebietslage und landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten keine städtebauliche Beeinträchtigung festzustellen.

Innerhalb der Altstadt und im Bereich des Einkaufszentrums Im Waagerner Tal würden Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von 4 – 5 % ausgelöst werden. Hier sind auf einzelbetrieblicher Ebene etwas höhere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, insgesamt wird jedoch kein kritisches Niveau erreicht. In zentraler Lage sind keine Marktaustritte zu erwarten.

Darüber hinaus sind die Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem Standort Jagsthausen und dem dortigen Dorfladen näher einzuordnen:

- /// Zwar liegt bei einer relativen Betrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte mit 3 – 4 % im Vergleich zu dem Schwellenwert des Einzelhandelserlasses (10 %) ein deutlich niedrigerer Wert für Jagsthausen vor. In Anbetracht der besonderen und wichtigen Nahversorgungs- und Ortsmittelpunktfunktion des Dorfladens für die relativ isoliert gelegene Gemeinde Jagsthausen i. V. mit der Umsatz- und Wirtschaftlichkeitssituation des Dorfladens würden bereits Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 3 – 4 % die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtstandortes und auch des Dorfladens Jagsthausen in Frage stellen.
- /// Vor dem Hintergrund der zentralen Rolle des Dorfladens Jagsthausen als einziger Lebensmittelmarkt für die Gemeinde und darüber hinausgehender Bedeutung für das Gemeindeleben, würde die zu bewertende Planung von Edeka (2.160 m² VK) und Penny (800 m² VK) dazu führen, dass die ausgelösten wirtschaftlichen Effekte voraussichtlich in städtebauliche Effekte umschlagen und das Beeinträchtigungsverbot am Standort Jagsthausen verletzt werden würde.
- /// Vor diesem Hintergrund ist insbesondere aufgrund der am Standort Jagsthausen ausgelösten Effekte **eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes erforderlich, um die Auswirkungen gegenüber dem Dorfladen in Jagsthausen zu minimieren** und zudem die „Strahlkraft“ des Edeka-Marktes in das weitere Umland und hier insbesondere in Richtung Jagsthausen zu begrenzen.
- /// An **allen anderen Standorten im und außerhalb des Einzugsgebietes** bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem niedrigen Niveau. Hier würde die Realisierung des vorgeschlagenen Vorhabens auch in der avisierten Größenordnung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Rückwirkungen auslösen. Jedoch dürfte auch in den sonstigen Kommunen eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes und damit der am Standort erzielbaren Umsatzleistung und Strahlwirkung ins Umland zu einer weiteren Abschwächung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte führen.

6. Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens

In einem weiteren Schritt wurde seitens GMA die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes inkl. Backshop so weit reduziert, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen am Standort Jagsthausen auf einem rechnerisch sehr geringen und an der Schwelle der mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbaren Niveau bewegen würden, ohne dabei die Notwendigkeiten einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtprojektes Edeka / Penny i. V. mit einer Lösung der Situation am Altstandort von Edeka aus den Augen zu verlieren.

Ziel der Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes ist eine regionalverträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels im Möckmühl, ohne dabei die in der Region und der Gemeinde Jagsthausen wichtigen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich zu gefährden. So wurde die Verkaufsfläche für Edeka (inkl. Backshop) ausgehend von der Planvariante von 2.160 m² VK deutlich um rd. 360 m² auf 1.800 m² VK reduziert, um zum einen die Wirkungen des Gesamtstandortes im Umland deutlich zu verringern und damit auch die Auswirkungen gegenüber den Umlandkommunen und insbesondere dem Dorfladen Jagsthausen zu minimieren. Die Verkaufsfläche des Penny-Marktes wurde bei 800 m² belassen, da der Markt bereits heute mit dieser Verkaufsfläche operiert.

Im Folgenden werden nun die Umsatzberechnungen sowie die durch das reduzierte Vorhaben zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet.

7. Umsatzprognose des reduzierten Planvorhabens

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den **Edeka-Lebensmittelvollsortimenter** mit reduzierter Verkaufsfläche von 1.800 m² (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 6: Umsatzprognose Edeka (1.800 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	17,4	22 – 23	3,9	0,7	4,6	67 – 68
Zone II	11,0	12 – 13	1,4	0,2 – 0,3	1,6 – 1,7	23 – 24
Einzugsgebiet	28,4	18 – 19	5,3	0,9 – 1,0	6,2 – 6,3	91
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,5 – 0,6	9
Insgesamt			5,8	1,0	6,8	100

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Der Edeka-Markt (inkl. Backshop) mit ca. 1.800 m² VK erwirtschaftet eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,8 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Für den **Penny-Lebensmitteldiscounter** mit ca. 800 m² VK lässt sich unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Edeka folgende Umsatzprognose ermitteln. Diese wird i.W. der prognostizierten Umsatzleistung in der ersten Planvariante entsprechen:

Tabelle 7: Umsatzprognose Penny (800 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	17,4	12 – 13	2,2	0,5 – 0,6	2,7 – 2,8	69
Zone II	11,0	6	0,7	0,2	0,9	22
Einzugsgebiet	28,4	11	2,9	0,7 – 0,8	3,6 – 3,7	91
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	9
Insgesamt			3,2	0,8	4,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Penny ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Für den **Penny-Markt** mit ca. 800 m² VK errechnet sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Insgesamt beträgt die am Standort bei der reduzierten Variante zu erwartende Umsatzleistung ca. 10,8 Mio. €, davon entfallen ca. 9,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich, ca. 1,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Vergleich zur Planvariante mit Edeka (2.160 m² VK) und Penny mit 800 m² VK reduziert sich die Umsatzleistung des Gesamtprojektes um rd. 1,1 Mio. €, davon rd. 0,9 Mio. € im Foodbereich und ca. 0,2 Mio. € im Nonfoodbereich.

8. Umsatzzumlenkungen des reduzierten Planvorhabens

Folgende Umsatzzumlenkungen sind infolge der Reduzierung des Planvorhabens zu erwarten:

Tabelle 8: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch die Verlagerung von Edeka (reduziert auf 1.800 m² VK) und den Neubau von Penny (800 m² VK)

Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich	4,1 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Backshops im Lebensmittelbereich	0,1 – 0,2 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Penny-Marktes im Lebensmittelbereich	3,0 Mio. €
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Möckmühl	1,3 – 1,4 Mio. €
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Roigheim, Widdern und Jagsthausen	< 0,1 Mio. €
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im Umland (Neudenau und Billigheim)	0,1 – 0,2 Mio. €
	▪ Umsatzzumlenkungen im weiteren Umfeld (u.a. Adelsheim, Neuenstadt, Schefflenz und andere Standorte)	0,2 Mio. €
	▪ Umsatz Märkte im Lebensmittelbereich	9,0 Mio. €
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4 – 0,5 Mio. €
	▪ Umsatz des bestehenden Penny-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7 Mio. €
	▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,6 – 0,7 Mio. €
	▪ Umsatz Märkte im Nichtlebensmittelbereich	1,8 Mio. €
▪ Umsatz Märkte insgesamt		10,8 Mio. €

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

Bei der reduzierten Planvariante sind folgende Umsatzzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 9: Umsatzzumverteilungseffekte Edeka (reduziert auf 1.800 m² VK) und Penny (800 m² VK)

	Umsatz absolut in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzzum- verteilungseffekte in %
Möckmühl	1,3 – 1,4	13,8	9 – 10
davon Altstadt	<< 0,1	1,2	2 – 3
davon sonstige Lagen	1,3	12,6	10 – 11
Roigheim	n. n.	0,8	n. n.
Widdern	<<< 0,1	1,3	1
Jagsthausen	<<< 0,1	1,7	1
Neudenau	< 0,1	5,2	1
Billigheim	< 0,1	5,4	1 – 2
Schöntal	<<< 0,1	5,5	n. n.
Adelsheim	0,1	20,2	< 1
sonstige Standorte	0,1	--	n. n.

n. n. = Umsatzzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau

GMA-Berechnungen 2020

Insgesamt ergibt sich durch die Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes ebenfalls eine deutliche Reduzierung der durch das Gesamtvorhaben zu erwartenden Auswirkungen. Dies gilt sowohl für die Stadt Möckmühl selbst, als auch für das Umland. Im Einzelnen sind die durch das reduzierte Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte städtebaulich bzw. raumordnerisch wie folgt einzuordnen:

- Der Standortbereich östlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ wird vollständig neu geordnet.²⁰ In diesem Zuge erfolgen die Verlagerung des hinsichtlich der Verkaufsfläche reduzierten Edeka-Marktes sowie ein Neubau des derzeit bereits an diesem Standort vorhandenen Penny-Lebensmitteldiscounters auf gleichbleibender Verkaufsfläche. Infolge der aus der Verlagerung von Edeka resultierenden Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes kann der Penny-Lebensmitteldiscounter umsatzseitig ebenfalls geringfügig von der Ansiedlung von Edeka profitieren. Auch beim Anbieter Penny wurde von einer leicht höheren Umsatzleistung ausgegangen, welche sich im Sinne der Erstellung einer worst-case-Analyse im Untersuchungsraum durch Umsatzumlenkungen bemerkbar machen wird.²¹
- Bezüglich der durch das Vorhaben ausgelösten wettbewerblichen Wirkungen wird auch bei der reduzierten Planvariante ein Großteil der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Möckmühl umsatzumverteilungswirksam werden. Gegenüber den dortigen Betrieben wird im Lebensmittelbereich voraussichtlich ein Umsatz von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € an den neuen Standort umgelenkt werden. Im Vergleich zur derzeit dort vorhandenen Gesamtumsatzleistung der bestehenden Betriebe (exkl. der bestehenden Edeka bzw. Penny-Märkte), welche sich auf rd. 13,8 Mio. € belaufen, werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 9 – 10 % ausgelöst.

Dabei würde ein Großteil der in Möckmühl ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den größeren Lebensmittelbetrieben in dezentraler Gewerbegebietslage (Aldi, Lidl) ausgelöst. Diese belaufen sich auf ca. 10 – 11 % und würden angesichts der Leistungsfähigkeit der Anbieter keine Rückwirkungen nach sich ziehen.

Innerhalb der Altstadt und im Bereich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ würden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von ca. 2 – 3 % bewegen.

²⁰ Auch der Mexx Getränkefachmarkt in der Straße „Waagerner Tal“ liegt innerhalb des Plangebietes und wird im Rahmen der Neuordnung des Gesamtareals nicht mehr am dortigen Standort verbleiben.

²¹ In der Realität ist jedoch auch bei dem neuen Penny-Lebensmitteldiscounter von gewissen Rückwirkungen im Sinne einer geringeren Umsatzleistung zu rechnen, da Penny durch die Neuaufrüstung von Edeka im direkten Standortumfeld trotz der Attraktivitätszugewinne insgesamt Kunden an Edeka verlieren wird. Insgesamt handelt es sich somit um einen in mehrfacher Hinsicht rechnerischen worst-case-Ansatz. Die bisher am Standort gebundenen Umsätze wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse i. S. einer worst-case-Analyse nicht berücksichtigt.

Gegenüber der größeren Planvariante wäre auch hier mit nochmals niedrigeren Effekten zu rechnen. Marktaustritte in zentraler Lage sind auszuschließen.

Bei der Einordnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte insbesondere im Bereich der Altstadt und des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ bleibt darüber hinaus festzuhalten, dass mit der Standortverlagerung des Anbieters Edeka die Kundenfrequenz innerhalb des Zentrums steigen würde. Vor diesem Hintergrund wäre auch mit zusätzlichen Kopplungseffekten am Standort zu rechnen, welche möglichen Umsatzumverteilungseffekten positiv entgegenstehen würden. Dabei könnte jedoch der Standort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ deutlich stärker von diesen positiven Effekten profitieren als die Altstadt von Möckmühl, welche sich in einer Entfernung von ca. 200 – 300 m vom Planstandort befindet. Innerhalb der Altstadt von Möckmühl und auch im Bereich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ sind durch das Vorhaben keine kritischen Rückwirkungen zu erwarten.

- In **Zone II** des Einzugsgebietes (Roigheim, Widdern, Jagsthausen) werden nach einer Reduzierung der Verkaufsfläche nur noch sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche um rd. 360 m² wird der neue Standort eine deutlich geringere Strahlkraft ins Umland besitzen und somit nur in deutlich geringerem Umfang Kunden an den neuen Standort umlenken können. Die Folge sind deutlich niedrigere Effekte außerhalb von Möckmühl. In den Kommunen bestehen jeweils kleinflächig strukturierte Nahversorgungsformate, welche jeweils stark auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet sind. Nach einer Reduzierung der Verkaufsfläche sind die Umsatzzumlenkungen in Roigheim und Widdern nicht mehr nachweisbar. In Jagsthausen betragen die rechnerischen Umsatzzumlenkungen rd. 1 % und liegen damit an der Schwelle, ab der ein räumliches Rechenmodell Umsatzzumlenkungen identifizieren kann.

Im Einzelnen sind die Effekte wie folgt städtebaulich einzuordnen:

- In **Roigheim** ist ausschließlich ein Angebot im Lebensmittelhandwerk und durch einen kleinen Getränkemarkt vorhanden. Im Hinblick auf das Planvorhaben bleibt dabei festzuhalten, dass sich hinsichtlich der zu erwartenden Kundeneinkaufsströme an den Standort Möckmühl aus Richtung Roigheim voraussichtlich nur geringfügige Änderungen ergeben werden. Die zu erwartenden Umsatzverluste der bestehenden Anbieter in Roigheim (nur Lebensmittelhandwerk, kleines Getränkeangebot) würden dabei nicht nachweisbar sein, sodass Auswirkungen hier auszuschließen sind.
- In der Stadt **Widdern** ist ebenfalls ein kleines Lebensmittelangebot, integriert in den Gemischtwarenladen Breitenöder, zusammen mit mehreren Betrieben des Laden-

handwerks vorzufinden. Gegenüber den Betrieben in Widdern würden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % ausgelöst werden. Breitenöder sichert mit seinem Angebot die Grundversorgung der in Widdern wohnhaften Bevölkerung von rd. 1.800 Einwohnern. Vor diesem Hintergrund sind auch für den Standort Widdern die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht als bestandsgefährdende Größenordnung einzuordnen.

- In **Jagsthausen**, welches sich bereits in einer Entfernung von ca. 13 km vom Vorhabenstandort befindet, ist als strukturprägender Anbieter im Lebensmittelbereich auf den erfolgreich genossenschaftlich betriebenen Dorfladen Jagsthausen hinzuweisen. Dieser präsentiert sich mit modernem Marktauftritt und umfangreichem Lebensmittelangebot (inkl. Metzger, Frischetheke, Bäcker, Café, Post etc.) und ergänzenden Dienstleistungen bzw. weiteren Standbeinen wie Catering, Festausstattungsverleih etc. Die Umsatzverluste werden sich bei der reduzierten Planvariante bei Edeka nur noch auf einem sehr geringen Niveau bewegen.

Hierfür sind folgende Aspekte ausschlaggebend:

- Der **Gesamtstandort Edeka / Penny** und insbesondere der Edeka-Markt (inkl. Bäcker) wird mit der um 360 m² VK reduzierten Gesamtverkaufsfläche (1.800 m² VK) eine deutlich geringere Bedeutung und Strahlkraft für das Umland entwickeln als die größere Planvariante. Die Folge sind geringere Zuführeffekte insbesondere aus Richtung des Einzugsgebietes (1,9 – 2,0 Mio. € bei Planvorhaben mit 2.160 m² VK und 1,6 – 1,7 Mio. € bei reduzierter Verkaufsfläche von 1.800 m²). Daraus resultiert, dass nur noch ein deutlich geringerer Anteil an Kunden aus Jagsthausen bereit ist, den Wege- und Zeitaufwand von rd. 30 Minuten (Hin- und Rückfahrt) für den täglichen Bedarf „in Kauf zu nehmen“. U.a. dadurch reduzieren sich die Rückwirkungen auf den Standort Jagsthausen auf ein sehr geringes Niveau.
- Dieser Umstand wird ebenfalls bei einer Detailauswertung der Kundenherkunftsdaten des Dorfladens deutlich. So stammen rd. 62 % der Kunden aus Jagsthausen selbst, rd. 23 % aus dem näheren Umkreis von 5 km und rd. 15 % sind als Streukunden zu bezeichnen (v.a. Touristen). Überträgt man diese Werte auf die aktuelle Umsatzleistung des Dorfladens²², lassen sich zum einen die Kaufkraftbindung in Jagsthausen selbst und ebenfalls die Umsatzanteile von außerhalb Jagsthausens bestimmen. Bei einem Dorfladen-Umsatz mit Kunden aus Jagsthausen von rd. 1,0 – 1,1 Mio. € wird bei einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von rd. 4,9 Mio. € aktuell eine Kaufkraftbindung von rd.

²²

I. d. R. werden durch örtliche Kunden höhere Einkaufsbeträge pro Einkauf umgesetzt. Der tatsächliche Umsatzanteil der Kunden dürfte daher höher liegen. I. S. eines worst-case-Ansatz wurde auch hier auf die Berücksichtigung eines höheren Umsatzanteils verzichtet.

25 % erzielt. D. h. bereits heute wird mit rd. 75 % ein Großteil der Lebensmittelkaufkraft außerhalb von Jagsthausen wirksam. Dies bedeutet im Umkehrschluss ebenfalls, dass ein Großteil der Umsatzumverteilungseffekte der Jagsthausener Kunden ebenfalls außerhalb von Jagsthausen wirksam werden. Als wesentlicher Wettbewerbsstandort sind hier die Anbieter in Möckmühl zu nennen.

- Des Weiteren zeigt die deutlich positive Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre in Jagsthausen²³ in Verbindung mit der aktuell immer noch vergleichsweise niedrigen Kaufkraftbindung und der kürzlich fertiggestellten Erweiterung des Standortes, dass auch in den kommenden Jahren in Jagsthausen mit einer in der Tendenz steigenden Umsatzleistung des Dorfladens zu rechnen sein wird. Sowohl vor Ort als auch durch die konzeptionellen Besonderheiten (Sonntagsöffnung, Fahrradfahrer / touristische Potenziale etc.) sind auch in Zukunft noch realistische Umsatzsteigerungen möglich. In der Tendenz werden somit nur sehr wenige Kunden aus Jagsthausen selbst ihre Einkaufsgewohnheiten fundamental ändern, sodass durch diese Kunden nur geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind.
- Auch der Streuumsatzanteil bzw. die touristischen Umsatzanteile (rd. 15 % bzw. 0,2 – 0,3 Mio. €) sind unabhängig vom Vorhaben in Möckmühl zu sehen. So wird der Standort Jagsthausen weiterhin von Radfahrern, Touristen, Besuchern der Festspiele und insbesondere durch die Sonntagsöffnung frequentiert werden. Hier ist in Zukunft eher ein Anstieg der Umsätze durch die Diversifizierung und die steigende Bedeutung von Tagestourismus und Wochenendausflügen anzunehmen.
- Am ehesten relevant für Umsatzumlenkungen werden die Kunden aus dem näheren Umland (rd. 0,4 Mio. € bzw. 23 % Umsatzanteil) sein. Hierbei ist davon auszugehen, dass nahezu ausschließlich bei Kunden aus dem der Stadt Möckmühl zugewandten Teil des Umlandes punktuell eine Veränderung der Einkaufsgewohnheiten anzunehmen ist. Dies trifft v. a. für Kunden aus Widdern zu. Von den rd. 4.530 Einwohnern im Radius von 5 km um Jagsthausen (ohne Jagsthausen selbst) ist ein Umsatzanteil von rd. 0,1 Mio. € aus Richtung Widdern und rd. 0,3 Mio. € aus Richtung Osten (Schöntal, westliche Ortsteile), Forchtenberg (westliche Ortsteile) anzunehmen. Für den östlichen Teil des überörtlichen Einzugsgebietes des Dorfladens werden sich keine Veränderungen ergeben, da der Standort Möckmühl aus dieser Richtung nur mit hohem Wegeaufwand erreichbar ist. Für Kunden aus Widdern werden sich zwar punktuell Umverteilungen ergeben, für diese gelten jedoch mit Jagsthausen vergleichbare Kundenbeziehungen, sodass auch hier ein Großteil der Umsatzumverteilungen in Möckmühl wirksam wird. Insofern ist auch durch diese Kunden nur von sehr geringen Effekten auszugehen.

²³ Dorfladen Jagsthausen: Umsatz 2013: 880.000 €, Umsatz 2019 1,7 Mio. €

- Auch die ergänzenden in das Konzept einfließenden und umsatzseitig relevanten Bausteine wie die ergänzenden Serviceleistungen, das Catering und der Festausstattungsverleih werden infolge des Vorhabens in Möckmühl keine umsatzseitigen Auswirkungen erfahren und weiterhin zur Gesamtumsatzleistung des Standortes beitragen.
- Insgesamt ist somit auch nach einer Realisierung des Edeka-Marktes mit reduzierter Verkaufsfläche zusammen mit Penny von einer sehr geringen Umorientierung der Kunden des Dorfladens Jagsthausen auszugehen. Die Umsatzverluste werden sich mit max. 1 % an der Schwelle einer rechnerischen Nachweisbarkeit bewegen.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden sich ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte insbesondere gegenüber den Anbietern im direkten Umland (Adelsheim, Neudenau, Billigheim, Neustadt am Kocher, Schöntal) verteilen. An keinem der untersuchten Standorte werden hierbei Umsatzumverteilungseffekte von 1 – 2 % überschritten. Vor dem Hintergrund der als sehr gering einzuordnenden Umsatzumverteilungseffekte ist auch außerhalb des Einzugsgebietes nicht mit nennenswerten Rückwirkungen zu rechnen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Möckmühl 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. Nennenswerte Umsatzverluste bestehender Anbieter sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Standortes Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ und – mit Abstrichen – auch der Altstadt mit der Generierung von gewissen Kopplungseffekten zu rechnen.
- Neben einer Einordnung der in Möckmühl und der Region zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte ist zu bewerten, ob der neue Standort auch mit reduzierter Verkaufsfläche auf Basis der veränderten Standortlage in der Nähe der Altstadt von Möckmühl und der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation in der Stadt Möckmühl „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig zu verneinen. So wird ein Lebensmittelmarkt, welcher bisher in dezentraler Gewerbegebietslage situiert war, näher an die Altstadt von Möckmühl und an einen integrierten Standort innerhalb des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ herangerückt. Es kommt so zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes in der Nähe der Möckmühler Altstadt, von welcher auch die Altstadt in gewissen Teilen profitieren kann. Hinsichtlich der Rahmendaten werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes als

auch der zu erwartenden Kundenströme keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach einer erfolgten Verlagerung von Edeka von stabilen städtebaulichen Strukturen in Möckmühl auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch durch das hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche reduzierte Vorhaben v. a. gegenüber den in dezentralen Standortlagen angesiedelten Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl Umsatzverluste ausgelöst werden. Gegenüber diesen Betrieben werden Umsatzzumlenkungen in einer Größenordnung von rd. 10 – 11 % erwartet. An allen anderen Standorten sich die ausgelösten Umsatzzumlenkungen auf einem eher geringen Niveau, sodass es auch nach einer Detailbetrachtung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu keinen Marktaustritten bestehender Anbieter kommen wird.

9. Exkurs: Zukunftsszenario Altstandort Edeka

Die vorliegende Auswirkungsanalyse wurde unter der Prämisse erstellt, dass der Altstandort von Edeka nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belget werden wird. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Regionalverband Heilbronn-Franken und den Vorhabenträgern sichergestellt. So steht der Edeka Altstandort gemäß dieses städtebaulichen Vertrags bis Ende 2028 nicht für eine Nutzung im Lebensmittelbereich zur Verfügung. Ab dem 01.01.2029 entfällt diese vertragliche Bindung, sodass danach eine Nutzung auch im Lebensmitteleinzelhandel in der bestehenden Immobilie grundsätzlich möglich wäre. Der aktuelle Eigentümer der Fläche (Aldi SE & Co. KG, Murr) könnte demnach ab dem 01.01.2029 am Standort wieder an einen Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel vermieten oder die Immobilie selbst nutzen.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage ist im Folgenden im Rahmen eines Zukunftsszenarios eine realistische Prognose möglicher Entwicklungen für die Altimmoblie von Edeka darzustellen. Dabei wird eine Bewertung des Standorts bzw. der Immobilie in Bezug auf eine mögliche Nutzung des Standortes ab 2029 im Lebensmitteleinzelhandel wie auch eine Bewertung der marktseitigen Gegebenheiten in Möckmühl vorgenommen.

Der **Standort und die Altimmoblie von Edeka** sind unter Berücksichtigung einer möglichen Nachnutzung im Lebensmitteleinzelhandel ab 2029 wie folgt zu bewerten:

- Das aktuelle **Edeka Grundstück** ist bereits unter Berücksichtigung der heutigen Betreiberanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel zu klein und auch aufgrund des Durchschnitts nicht mehr für ein zeitgemäßes Lebensmittelobjekt inkl. entsprechender Stellplatzanzahl geeignet. Dies zeigen die Verlagerungsbestrebungen des Anbieters Edeka. Insbesondere die Lage der Parkplätze, die Befahrbarkeit des Grundstücks und auch die Anlieferung sind als nicht mehr zeitgemäß einzuordnen. Vor dem Hintergrund der weiterhin steigenden Anforderungen der Betreiber an Grundstücke und Immobilien mit

einem i.d.R. deutlich höheren Flächenbedarf, dürfte sich auch bei einer Betrachtung der Situation im Jahr 2029 das Grundstück ähnlich schlecht bzw. noch schlechter für eine Nutzung im Lebensmittelbereich eignen.

- Auch das **Edeka-Gebäude** genügt aufgrund der langen Nutzungsdauer sowie der immobilienseitigen Rahmenbedingungen bereits heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen ein zeitgemäßes Einzelhandelsobjekt. Ohne Investition in die Bausubstanz ist davon auszugehen, dass das die Immobilie im Jahr 2029 nochmals deutlich schlechter zu bewerten ist und auch weiterhin nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Einzelhandelsimmobilie entspricht. Es wären hohe Investitionen in Gebäudehülle und Technik notwendig um das Objekt weiterhin im Lebensmitteleinzelhandel nutzen zu können. Zusammen mit der geringen erzielbaren Verkaufsfläche am Standort und der Restriktionen bei den Parkierungsflächen dürfte sich eine Nutzung im Lebensmitteleinzelhandel schon allein aufgrund der grundstücks- und immobilienseitigen Defizite als sehr unwahrscheinlich erweisen. Viel eher ist als denkbare Entwicklungsszenario eine Nachvermietung an einen Fachmarktanbieter aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (z. B. Sonderpostenmarkt, Bekleidungsfachmarkt, etc.) zu sehen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Standort und die Immobilie des Edeka Standortes in der Daimlerstraße bei einer Bewertung der Zukunftsfähigkeit für einen Weiterbetrieb im Lebensmitteleinzelhandel ab dem Jahr 2029 nicht geeignet ist.

Bei einer **marktseitigen Bewertung** der Situation in Möckmühl im Lebensmitteleinzelhandel sind unter Berücksichtigung eines Zukunftsszenarios ab 2029 folgende Aspekte in den Blick zu nehmen:

- Nach einer Umsetzung des Neubauvorhabens von Edeka zusammen mit Penny und einer gleichbleibenden Wettbewerbssituation mit den beiden Lebensmitteldiscontnern Lidl und Aldi im Standortumfeld des Edeka Altstandortes ist weiterhin eine sehr hohe Wettbewerbsdichte im Lebensmitteleinzelhandel zu konstatieren. Potenzial für weitere Neuansiedlungen sind aufgrund der Einwohnerzahl vor Ort sowohl im Lebensmittelvollsortimentsbereich mit einem dann modern aufgestellten Edeka-Lebensmittelmarkt und insgesamt drei Lebensmitteldiscountnern nicht zu sehen.

Auch die Einwohnerentwicklung wird sich bis ins Jahr 2029 voraussichtlich nur mäßig positiv entwickeln. So geht das Statistische Landesamt in der Bevölkerungsvorausrechnung für 2029 von 8.321 Einwohnern aus. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von 83 Einwohnern im Vergleich zum aktuellen Stand (8.238 Einwohner). Auch unter Berücksichtigung einer im Jahr 2029 ggf. etwas höheren Einwohnerzahl in Folge der weiteren Entwicklung durch die Ausweisung neuer Neubaugebiete ist kein Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt in Möckmühl zu sehen.

- Sollte ein weiterer Lebensmittelmarktbetreiber trotz der bestehenden immobilienseitigen Defizite und der hohen Wettbewerbsdichte den Standort Möckmühl vom Altstandort von Edeka belegen, wäre von einer vergleichsweise niedrigen Flächenleistung in einer Größenordnung von 3.000 – 3.500 € / m² VK auszugehen. Dies entspräche einer Umsatzleistung von rd. 2,4 – 2,8 Mio. € insgesamt, davon in der Regel rd. 80 – 85 % im Lebensmittelbereich. Aufgrund des bereits gesättigten Marktumfeldes und der hohen Wettbewerbsdichte würden sich Umsatzumverteilung vor allen Dingen im Lebensmitteldiscountbereich in Möckmühl selbst zeigen. Hier hätten die örtlichen Lebensmitteldiscounter Penny, Aldi und Lidl mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Anbieter außerhalb von Möckmühl werden in Folge der Ansiedlung hingegen keinen nennenswerten Rückwirkungen zu erwarten haben. Die Auswirkungen würden sich ausschließlich auf den Standort Möckmühl selbst beziehen.
- Sollte ein Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel den Standort Möckmühl belegen, ist davon auszugehen, dass dieser voraussichtlich aus dem Discountbereich stammen wird, da die Eignung der Immobilie für einen Lebensmittelsupermarkt unter Berücksichtigung des bereits dann bestehenden modernen Edeka Marktes nicht realistisch erscheint.

Jedoch ist auch die Realisierung eines weiteren Lebensmitteldiscounters fraglich, da die Edeka Altimmobilie sich im Eigentum der Aldi SE & Co. KG, Murr befindet und mit einer Vermietung des Edeka Altstandortes gegenüber des Aldi-Bestandsobjektes eine direkte Konkurrenzsituation geschaffen werden würde. Dies ist als nicht realistisches Szenario zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich somit in Bezug auf die Zukunftsszenarien des Altstandort Edeka festzuhalten, dass eine Wiederbelegung des Standortes auch nach 2029 durch ein Angebot im Lebensmittelbereich nicht realistisch erscheint. Dies wird zum einen durch die immobilien- und grundstücksseitigen Defizite, wie auch die Wettbewerbsstrukturen nicht als realistisch erachtet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Objekt eine Nutzung aus dem Nicht-Lebensmittelbereich wie z.B. durch einen Fachmarkt im Bereich Sonderposten, Haushaltswaren, Möbel bzw. Bekleidung erfahren könnte. Eine Belegung des Altstandortes Edeka mit einem Lebensmittelmarkt am Bestandsstandort ist damit als ausschließlich theoretisches Szenario zu bewerten.

10. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das hinsichtlich der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes reduzierte Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. In der Altstadt von Möckmühl bzw. im Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 2 – 3 % ausgelöst. Eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches im städtebaulichen Sinn kann aufgrund der geringen ausgelösten Effekte ausgeschlossen werden. Außerdem ist damit zu rechnen, dass insb. der Standort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ aber mit Abstrichen auch die Altstadt von Möckmühl durch das Vorhaben eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten hat, durch welche mögliche Umsatzumverteilungseffekte abgeschwächt werden. Auch in den Umlandkommunen von Möckmühl ist in den jeweiligen Ortskernen nicht mit nennenswerten Rückwirkungen zu rechnen. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Ortskerne auszuschließen.
- /// Bezüglich der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet bleibt festzuhalten, dass sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in der Stadt Möckmühl selbst gegenüber den Betrieben in Gewerbegebietslage auf einem Niveau von max. 10 – 11 % bewegen werden. Diese Umsatzumverteilungseffekte betreffen im Wesentlichen die in dezentraler Gewerbegebietslage angesiedelten Anbieter Aldi und Lidl, welche als leistungsfähig zu bewerten sind. In einer Gesamtbetrachtung ist trotz höherer Umsatzumverteilungseffekte in Möckmühl selbst nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. eines Marktaustritts von Anbietern und damit einer Schwächung der Nahversorgung in Möckmühl zu rechnen.
- /// Auch in den Umlandkommunen bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen auf einem Niveau von max. 1 – 2 %. Hier ist ein Marktaustritt wesentlicher Anbieter nicht zu erwarten. Insbesondere zeigte eine Detailbetrachtung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Dorfladen Jagsthausen, dass bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.800 m² für den Edeka-Markt (inkl. Backshop) nur noch sehr geringe Effekte ausgelöst werden. Vor diesem Hintergrund sind bei einer Reduzierung

der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgung auszuschließen.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbot auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes (inkl. Backshop) auf 1.800 m² eingehalten wird.

V. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

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

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

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP BW, 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden unter 2.3 neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche (= Nahbereiche) festgelegt.

Für das Unterzentrum Möckmühl umfasst der zugeordnete Nahbereich (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, S. 38) neben der Standortkommune selbst die Kommunen Roigheim, Widdern und Jagsthausen.

Folgende Umsatzherkünfte sind für das reduzierte Planvorhaben festzuhalten:

Tabelle 10: Umsatzherkunft der geplanten Nutzungen

	Edeka		Penny		gesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Möckmühl	4,6	67 – 68	2,7 – 2,8	69	7,3 – 7,4	68
Roigheim, Widdern, Jagsthausen	1,6 – 1,7	23 – 24	0,9	22	2,5 – 2,6	23 – 24
Nahbereich	6,2 – 6,3	91	3,6 – 3,7	91	9,9	91
Streukunden	0,5 – 0,6	9	0,3 – 0,4	9	0,9	9

GMA-Berechnungen 2020

Das **Kongruenzgebot** lässt sich für das reduzierte Planvorhaben wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst den Nahbereich des Unterzentrums Möckmühl. Eine über den Nahbereich hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht vorhanden.

- Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ca. 91 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem regionalplanerisch definierten Nahbereich stammen. 9 % fließen von außerhalb des Nahbereichs an den Standort zu. Sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch für das Gesamtvorhaben bleibt festzuhalten, dass deutlich weniger als 30 % des Umsatzes von außerhalb des relevanten Verflechtungsbereiches stammen.

Das Kongruenzgebot wird sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch für das Gesamtvorhaben deutlich eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	- Standort östlich des Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ am derzeitigen Standort von Penny - Verlagerung eines bestehenden Edeka-Marktes um ca. 200 m i. R. Norden und Neubau des bereits vorhandenen Penny am Standort - Der bestehende Edeka-Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m², der Penny-Markt besitzt ebenfalls eine Fläche von ca. 800 m² VK - Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.160 m² für Edeka (inkl. Backshop) und 800 m² für Penny - Am Altstandort von Edeka ist eine erneute Wiederbelegung des Standorts mit einem Lebensmittelmarkt durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Eine Nachnutzung im nicht-zentrenrelevanten Bereich ist möglich. Bei einer Nutzung im zentrenrelevanten Bereich ist im Einzelfall eine Prüfung notwendig.
Rechtsrahmen und Untersuchung	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die spätere Ausweisung eines Sondergebietes und Empfehlungen für die Verkaufsflächengrößen der Nutzungen
Standortrahmenbedingungen Möckmühl	- Makrostandort: Unterzentrum Möckmühl mit 8.144 Einwohnern - Nahbereich: Roigheim, Widdern, Jagsthausen - Einzelhandelsstrukturen: Stadtkern im Bereich der historischen Altstadt, Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ mit diversen Kleinflächenanbietern und einem Penny-Lebensmitteldiscounter, Gewerbegebietsstandort Daimlerstraße mit Bestandsstandort Edeka, Aldi, Lidl, Raiffeisenmarkt und Baumarkt
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial:	- Einzugsgebiet erstreckt sich auf den Nahbereich von Möckmühl - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 13.256 Personen - Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 28,4 Mio. €

Umsatzumverteilungseffekte

	Planvorhaben	reduziertes Vorhaben
	in %	
Möckmühl		
Altstadt / EKZ „Im Waagerner Tal“	4 – 5	2 – 3
sonstige Standortlagen	15	10 – 11
Einzugsgebiet		
Roigheim	2	n. n.
Widdern	2 – 3	1
Jagsthausen	3 – 4	1
Neudenau	max. 2 – 3	1 – 2
Billigheim	max. 3	1
außerhalb des Einzugsgebietes		
Neuenstadt am Kocher, Adelsheim, Schöntal, sonstige Standorte	max. 1 – 2	n. n.

n. n. = Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau

Empfehlungen: Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes wurde aufgrund der zu erwartenden Effekte gegenüber dem Dorfladen Jagsthausen auf max. 1.800 m² (inkl. Backshop) reduziert.

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Kapitel 2.3.3) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Durch die Verlagerung von Edeka rückt eine zentrale Versorgungseinrichtung deutlich näher an die historische Altstadt von Möckmühl heran. Aus regionalplanerischer Perspektive befindet sich der Standort innerhalb des regionalplanerisch definierten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Alle wesentlichen Kriterien des Integrationsgebotes werden demnach durch das Vorhaben erfüllt.
Beeinträchtigungs- verbot	Das Beeinträchtungsverbot wird bei der reduzierten Planvariante mit 1.800 m² VK bei Edeka eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzzumlenkungen mit max. 2 – 3 % in der Altstadt von Möckmühl bzw. im Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“ auf einem geringen Niveau. Im Einzugsgebiet bewegen sich die ausgelösten Effekte nach einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.800 m ² auf einem sehr geringen Niveau. Insbesondere in Jagsthausen werden durch die Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes mögliche Umsatzzumverteilungseffekte auf ein Minimum reduziert. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzzumverteilung wird lediglich gegenüber Betrieben in Gewerbegebietslage erreicht. An allen integrierten Standorten und in Bezug auf die Sicherung der Nahversorgung wird der 10 %-Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzzumlenkungen zu erwarten, so dass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebauliche Auswirkungen sowohl in Möckmühl als auch im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Vielmehr wird es zu einer Attraktivitätssteigerung des städtebaulich integrierten Einkaufszentrums „Im Waagerner Tal“ kommen, von welcher auch der Standort Altstadt profitieren kann. Zudem wird eine städtebauliche Neuordnung des Areals östlich des bestehenden Einkaufszentrums erreicht und ein bisher in Gewerbegebietslage angesiedelter Markt wieder in eine integrierte Lage zurückgeholt. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche von Edeka werden darüber hinaus die regionalen Versorgungsstrukturen sowohl in Möckmühl als auch in Jagsthausen nachhaltig gesichert.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch für das Gesamtvorhaben bei der reduzierten Planvariante mit 1.800 m² VK bei Edeka deutlich eingehalten. Ca. 91 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes stammen aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2: Mikrostandort Einkaufszentrum „Im Waagerner Tal“	15
Karte 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Bereich Möckmühl)	18
Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber m Untersuchungsraum	25
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	7
Tabelle 2: Umsatzprognose Edeka 2.160 m ² VK (inkl. Backshop)	28
Tabelle 3: Umsatzprognose Penny (800 m ² VK)	29
Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch die Verlagerung von Edeka (2.160 m ² VK) und den Neubau von Penny (800 m ² VK)	32
Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte Edeka (2.160 m ² VK) und Penny (800 m ² VK)	33
Tabelle 6: Umsatzprognose Edeka (1.800 m ² VK)	35
Tabelle 7: Umsatzprognose Penny (800 m ² VK)	36
Tabelle 8: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch die Verlagerung von Edeka (reduziert auf 1.800 m ² VK) und den Neubau von Penny (800 m ² VK)	37
Tabelle 9: Umsatzumverteilungseffekte Edeka (reduziert auf 1.800 m ² VK) und Penny (800 m ² VK)	37
Tabelle 10: Umsatzherkunft der geplanten Nutzungen	48
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018	6
Fotoverzeichnis	
Foto 1: bestehender Edeka-Markt	14
Foto 2: bestehender Penny-Markt	14
Foto 3: Planstandort	14
Foto 4: EKZ „Im Waagerner Tal“	14