



Auswirkungsanalyse Lebensmittelvollsortimenter in Kirchberg a. d. Jagst

Auftraggeber: Stadt Kirchberg a. d. Jagst

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, am 14.11.2018

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	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklungen	7
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	10
1. Makrostandort Kirchberg a. d. Jagst	10
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Bewertung der Nahversorgungsstrukturen	13
3.1 Angebotssituation in Kirchberg a. d. Jagst	13
3.2 Angebotssituation im Umland	16
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	19
1. Mikrostandort „Stück“	19
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	23
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognosen	25
3.1 Umsatzprognose „Realistisches Szenario“	26
3.2 Umsatzprognose „Bestandsszenario“	27
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg	30
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
1.1 Methodik	30
1.2 Umsatzumverteilungen („Realistisches Szenario“)	32
1.3 Umsatzumverteilungen („Bestandsszenario“)	34
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	35
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	35
VI. Zusammenfassung	37

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant die Neuaufstellung und Zukunftssicherung der Nahversorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang hat die GMA das Entwicklungskonzept für den Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Kirchberg an der Jagst im Dezember 2017 fortgeschrieben.¹

Als Ergebnis dieser Analyse war festzuhalten, dass die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung in der Stadt notwendig ist. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da dem Eigentümer des aktuellen Edeka-Marktes keine Verlängerung des Pachtvertrages über das Jahr 2021 hinaus in Aussicht gestellt wurde. Mit der absehbaren Schließung des Edeka-Marktes droht der Stadt der vollständige Verlust der Nahversorgungsstrukturen.²

Daher sollen nun – auch i.S. einer proaktiven Stadtentwicklung – die Planungen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Standort an der Haller Straße gegenüber dem bestehenden Edeka Markt weiterverfolgt werden. Der gewählte Standort wurde im Rahmen einer intensiven Alternativenprüfung im Entwicklungskonzept für den Lebensmitteleinzelhandel als am besten geeignet für einen Lebensmittelmarkt bewertet.

Konkret ist – nach aktuellen Planungen – am Standort die Realisierung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Backshop / Café) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.480 m² vorgesehen. Da die Verkaufsfläche des geplanten Marktes über der Grenze der Großflächigkeit liegt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Für das Genehmigungsverfahren sind daher die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Dabei kommt der Bewertung der Ge- und Verbote des Landes- und Regionalplanung eine besondere Bedeutung zu.

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

- /// Rahmenbedingungen in Kirchberg a. d. Jagst
- /// Städtebauliche Bewertung des Standortes Haller Straße
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel

¹ Quelle: Fortschreibung des Entwicklungskonzepts für den Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Kirchberg a.d.J. (GMA, 2017). Die Untersuchung ist ebenfalls für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz.

² Es ist davon auszugehen, dass der Edeka-Altstandort bei einer Realisierung eines neuen Lebensmittelmarktes zeitgleich schließen wird. Dennoch werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse anhand von zwei Szenarien die Auswirkungen des Vorhabens bewertet. Dabei wird in einem „**realistischen Szenario**“ davon ausgegangen, dass der Edeka-Bestandsstandort schließen und perspektivisch als Wohnstandort genutzt werden wird. In einem „**Bestandszenario**“ wird das Vorhaben unter Berücksichtigung des bestehenden Edeka-Marktes bewertet.

- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Kirchberg a. d. Jagst und im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Lebensmittelvollsortimenter
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juni 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

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

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionschutzgesetzes 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.

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

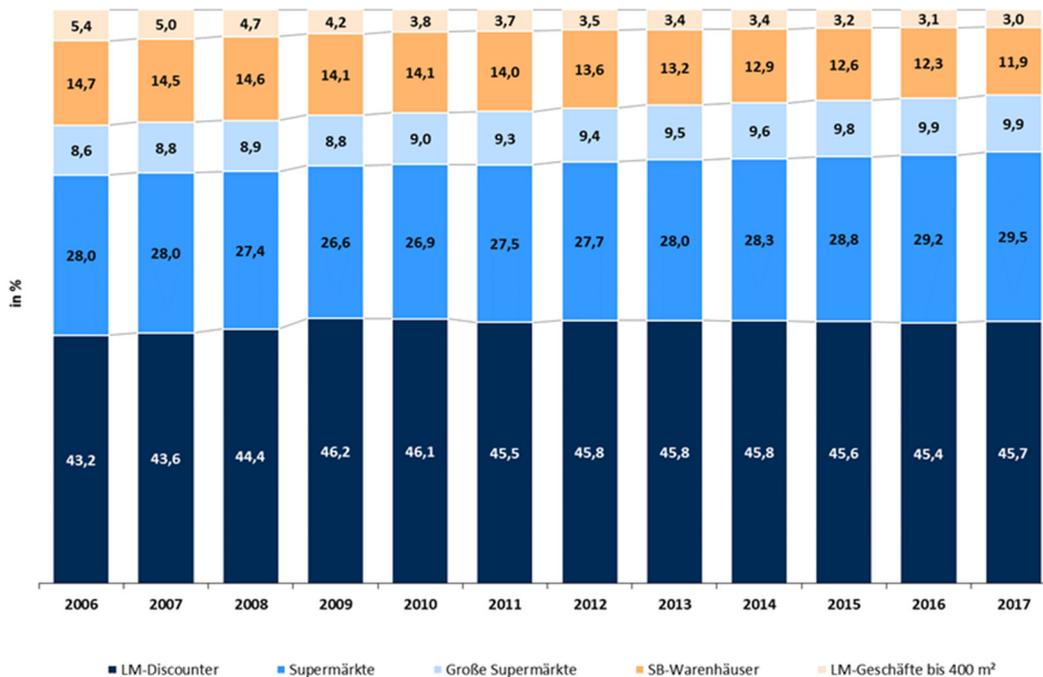
Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder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

3. Marktentwicklungen

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 2006 - 2017



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

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:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ 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 II⁶ führt.

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.

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

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

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

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.027 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m ² 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 Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

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.

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

1. Makrostandort Kirchberg a. d. Jagst

Die Stadt Kirchberg a. d. Jagst liegt im nordöstlichen Teil Baden-Württembergs im Landkreis Schwäbisch Hall. Sie ist rd. 64 km vom Oberzentrum Heilbronn und von den nächstgelegenen Mittelzentren Crailsheim rd. 12 km sowie Schwäbisch Hall rd. 25 km entfernt. Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 stuft Kirchberg als Kleinzentrum ein, das dem Mittelbereich Crailsheim zugeordnet ist. Als Kleinzentrum hat Kirchberg a. d. Jagst eine Versorgungsaufgabe zur Deckung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung.

In Kirchberg leben insgesamt **4.407 Einwohner**.⁷ Das Stadtgebiet gliedert sich in die vier Stadtteile Kirchberg a. d. Jagst (Kernstadt), Hornberg, Gagggstatt und Lendsiedel (jeweils mit weiteren Weilern bzw. Wohnstandorten). Die Kernstadt beherbergt mehr als die Hälfte aller Einwohner (rd. 52%). Der Rest verteilt sich auf die übrigen Ortschaften Hornberg (rd. 4 %), Gagggstatt (rd. 13 %) und Lendsiedel (rd. 31 %).⁸

Die **Einwohnerzahl** Kirchbergs ist zwischen 2007 und 2017 stabil geblieben.⁹ Gleichzeitig hat die Bevölkerung in den umliegenden Städten und Gemeinden größtenteils zugenommen (mit Ausnahme von Gerabronn). Damit liegt Kirchberg unter dem Durchschnitt des Landkreises Schwäbisch Hall. Für die kommenden Jahre erwartet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für Kirchberg unter der Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen eine Zunahme der Bevölkerung. In der Gemeinderatsklausur der Stadt Kirchberg im November 2016 wurden im Zukunftskonzept der Stadt fünf Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 entwickelt. Demnach geht man davon aus, dass ein dynamisches Wachstum möglich ist und rechnet in künftigen Entwicklungsplanungen mit einem starken Bevölkerungszuwachs unter der Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen um etwa 8 % bis 2030.¹⁰ So plant die Stadt die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Überregional und regional ist die Stadt Kirchberg für den **motorisierten Individualverkehr** sehr gut angebunden. Sie verfügt über eine eigene Anschlussstelle auf die Autobahn 6 (Heilbronn – Nürnberg) in einer Distanz von ca. 6 km. Die Bundesstraße 290 verläuft östlich des Stadtgebiets durch die Nachbarkommunen Rot am See, Wallhausen, Satteldorf und Crailsheim und wird von der Kernstadt aus binnen 8 Fahrzeitminuten erreicht. An den **ÖPNV** ist Kirchberg über mehrere Buslinien angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden Ilshofen-Eckartshausen, Rot am See und Crailsheim. Kirchberg liegt am Kocher-Jagst-Radweg. Der **Radtourismus** macht insbesondere aufgrund des historischen Stadtensembles einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für Einzelhandel und Gastronomie aus.

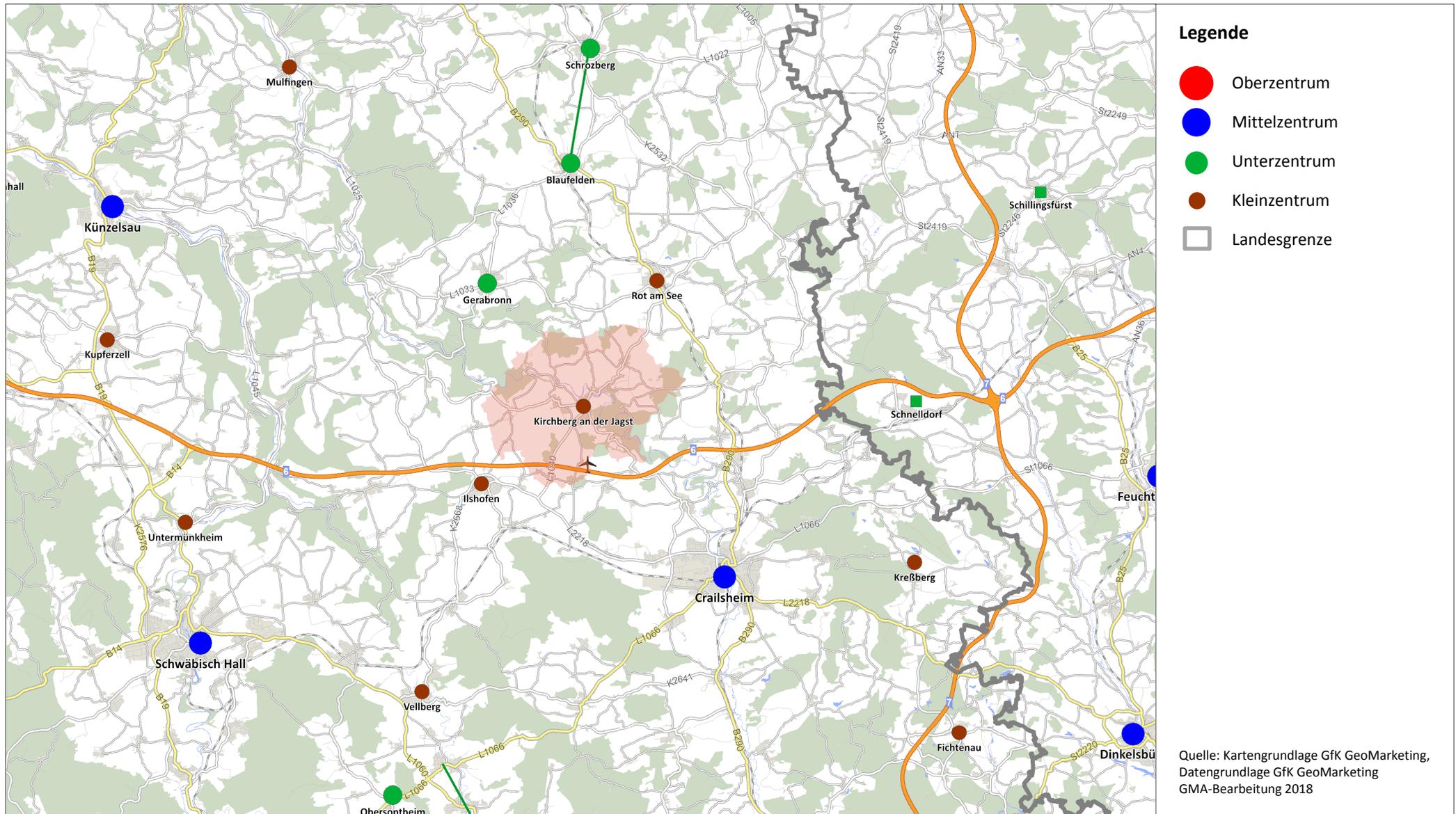
⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2017

⁸ Quelle: Stadt Kirchberg a.d.J., Stand: Juni 2017

⁹ Insb. in jüngerer Zeit wurde die Einwohnerentwicklung durch die Flüchtlingsunterbringung von Kirchberg a. d. J. beeinflusst.

¹⁰ Dokumentation zur Klausurtagung des Gemeinderats, November 2016. S. 10ff.

Karte 1: Lage von Kirchberg a. d. Jagst und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Im Jahr 2016 wurden in Kirchberg 1.459 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort registriert. Davon waren rd. 20,9 % im produzierenden Gewerbe und rd. 11 % in Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig. Der mit Abstand größte Anteil von 67,9 % ist den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen¹¹. Die Stadt Kirchberg ist in erster Linie Wohnstandort. Mit 953 Berufseinspendlern und 1.142 -auspendlern hat Kirchberg ein Pendlerdefizit von - 189 Personen und weist somit einen negativen Pendlersaldo¹² auf.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Kirchberg a. d. Jagst unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Ansiedlung 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 2020¹³ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹⁴ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Der Stadt Kirchberg a. d. Jagst wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Insofern kommt Kirchberg nur dann als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Frage, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Daher sind in einem ersten Schritt die Nahversorgungsstrukturen von Kirchberg a. d. Jagst zu untersuchen, um eine Bewertung des Konzentrationsgebotes vornehmen zu können. Dabei wird im Wesentlichen Bezug auf die Ausführungen aus dem Entwicklungskonzept Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Kirchberg a. d. Jagst (GMA 2017) genommen.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Beschäftigte seit 1999 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (Stand 2016)

¹² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen (Stand 2016)

¹³ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2

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

3. Bewertung der Nahversorgungsstrukturen

3.1 Angebotssituation in Kirchberg a. d. Jagst

In **Kirchberg a. d. Jagst** sind aktuell insgesamt 14 Betriebe aus dem Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.335 m² und einer Umsatzleistung von aktuell 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich vorhanden.

Als **strukturprägender Anbieter** ist auf den Edeka-Markt Möller in der Birkenstraße hinzuweisen. Dieser Anbieter sichert seit Jahren eine Grundversorgung im Lebensmittelbereich, ist allerdings hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und seines Marktauftritts nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Eine Zukunftsfähigkeit am aktuellen Standort ist nicht gegeben. Zwischenzeitlich wurde dem Eigentümer des aktuellen Edeka-Marktes keine Verlängerung des Pachtvertrages über das Jahr 2021 hinaus in Aussicht gestellt. Eine Schließung des Edeka-Marktes – insbesondere bei einer zeitgleichen Wettbewerbsveränderung – ist absehbar. Darüber hinaus ist im Lebensmittelbereich auf den Bioladen Schofroh & Müller in der Altstadt sowie ein Reformhaus zusammen mit der Apotheke in der Poststraße hinzuweisen. Insbesondere der Bioladen zieht aufgrund seiner Spezialisierung v.a. Kunden von außerhalb der Stadt an und hat einen breiten und großen Kundestamm. In Weckelweiler ist als Sonderstruktur auf den Dorfladen Weckelweiler (ehemaliger Werkstattladen der Weckelweiler Wohngemeinschaften) hinzuweisen. Darüber hinaus ist in Herboldshausen ein kleiner Hofverkauf vorzufinden.

Foto 1: Edeka-Markt Möller



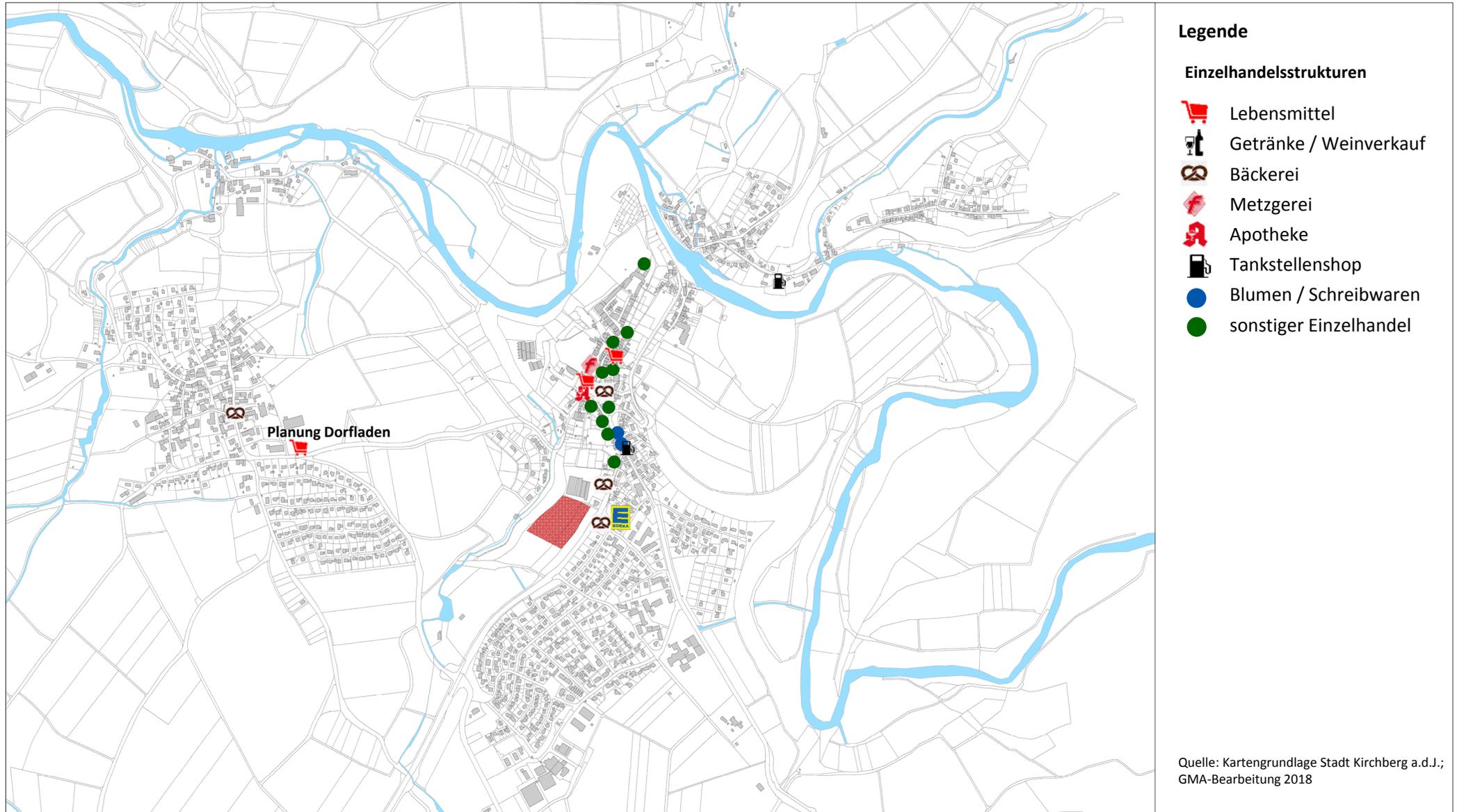
Foto 2: Planstandort Dorfladen



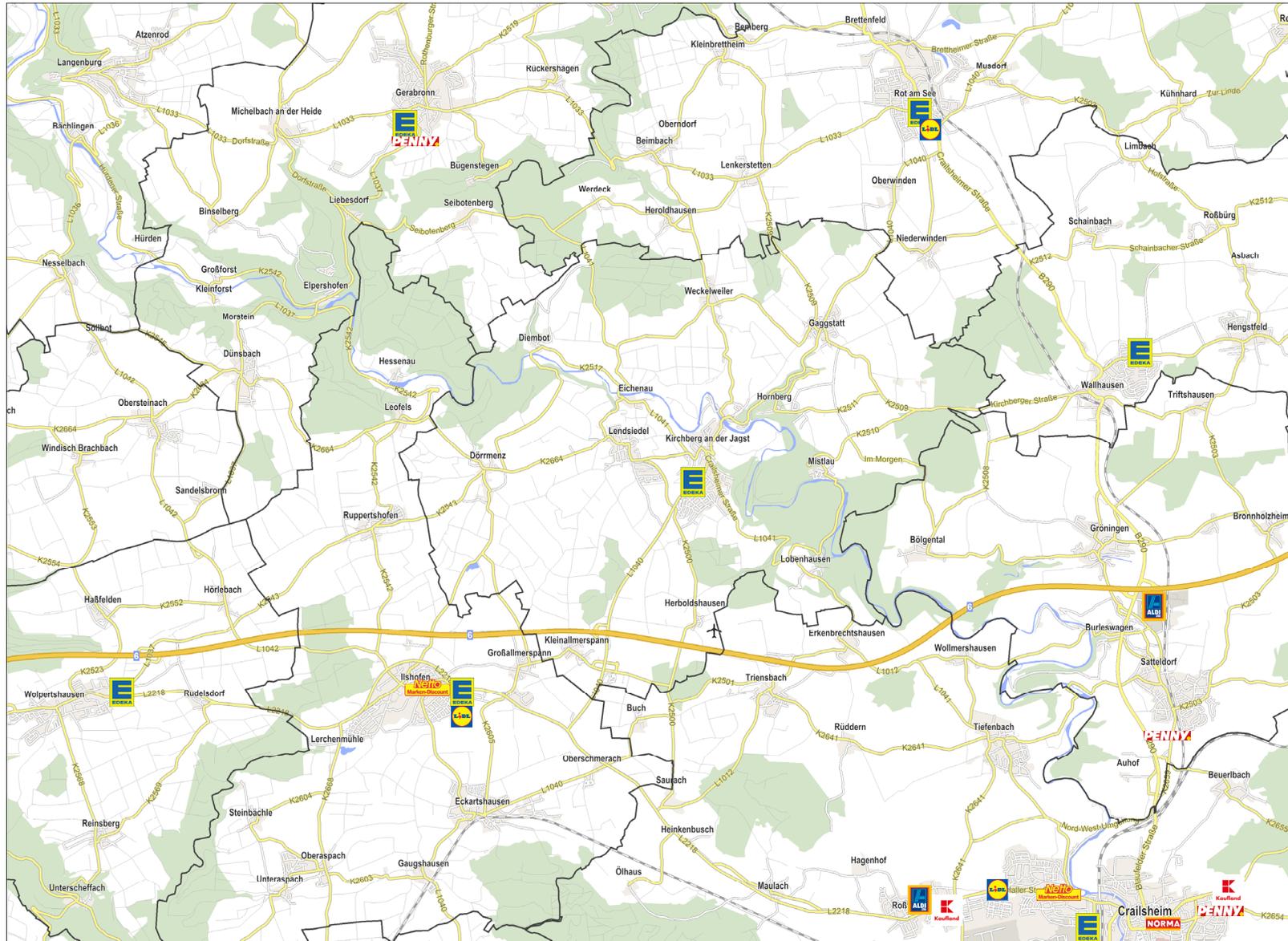
GMA-Aufnahmen 2018

Als **mögliche Planung** ist die Realisierung eines Dorfladens im Stadtteil Lendsiedel zu nennen. In Lendsiedel war langjährig der Um's Eck-Einkaufsladen der Familie Stör ansässig. Dieser kleine Lebensmittelmarkt hat zum Jahresende 2016 geschlossen. Um auch weiterhin eine Einkaufsmöglichkeit in Lendsiedel als größtem Teilort von Kirchberg a. d. Jagst vorhalten zu können, besteht aktuell eine Planung, einen Dorfladen am östlichen Rand des Stadtteils Lendsiedel zu errichten, in dem regionale, landwirtschaftliche Produkte und Produkte des täglichen Bedarfs angeboten werden. Zudem soll eine Hofkäserei realisiert werden. Das Vorhaben wird getragen durch den benachbarten Landwirtschafts- und Ferienhofbetrieb der Familie Franz. Für diesen Bereich soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und das Vorhaben entsprechend entwickelt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse ist jedoch noch unklar, ob das Vorhaben tatsächlich realisiert werden wird.

Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst



Karte 3: Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2018

3.2 Angebotssituation im Umland

Als nächstgelegene größere Handelsstandorte mit einer Bedeutung für die Stadt Kirchberg a. d. Jagst ist in Richtung Südwesten auf die Stadt Ilshofen, in Richtung Nordwesten auf die Gemeinde Gerabronn, in Richtung Nordosten auf die Gemeinde Rot am See und in Richtung Südosten auf die Stadt Crailsheim hinzuweisen. Folgende strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich sind im näheren regionalen Umfeld vorhanden:

Tabelle 2: Strukturprägende Anbieter im näheren regionalen Umfeld

Stadt / Gemeinde	Anbieter	Adresse	Verkaufsfläche in m ²
Rot am See	Edeka	Crailsheimer Straße	1.200
Rot am See	Lidl	Crailsheimer Straße	1.100
Rot am See	Edeka	Brettheim, Landwehrstraße	400
Wallhausen	Edeka	Frankenstraße	1.100
Gerabronn	Edeka	Haller Straße	900
Gerabronn	Penny	Narzissenweg	800
Ilshofen	Edeka	Eckartshäuser Straße	1.200
Ilshofen	Netto	Crailsheimer Str.	1.000
Ilshofen	Lidl	Eckartshäuser Straße	800
Wolpertshausen	Regionalmarkt Hohenlohe	Birkichstraße	950
Crailsheim	Kaufland	Schönburgstraße	4.900
Crailsheim	Kaufland	Haller Straße	3.300
Crailsheim	Eberl Edeka Markt	Gaildorfer Straße	2.000
Crailsheim	Lidl	Haller Straße	1.100
Crailsheim	Lidl	Dr.-Bareilles-Straße	1.000
Crailsheim	Aldi	Sulzbrunnenstraße	900
Crailsheim	Norma	Ziegelweg	900
Crailsheim	Aldi	Hofwiesenstraße	900
Crailsheim	Netto	Haller Straße	800
Crailsheim	Netto	Zur Flügelau	800
Crailsheim	Penny	Werner-von-Siemens-Straße	750
Crailsheim	MixMarkt	Konrad-Adenauer-Straße	600
Crailsheim	City Markt	Hans Scholl Allee	400

GMA-Erhebungen 2018

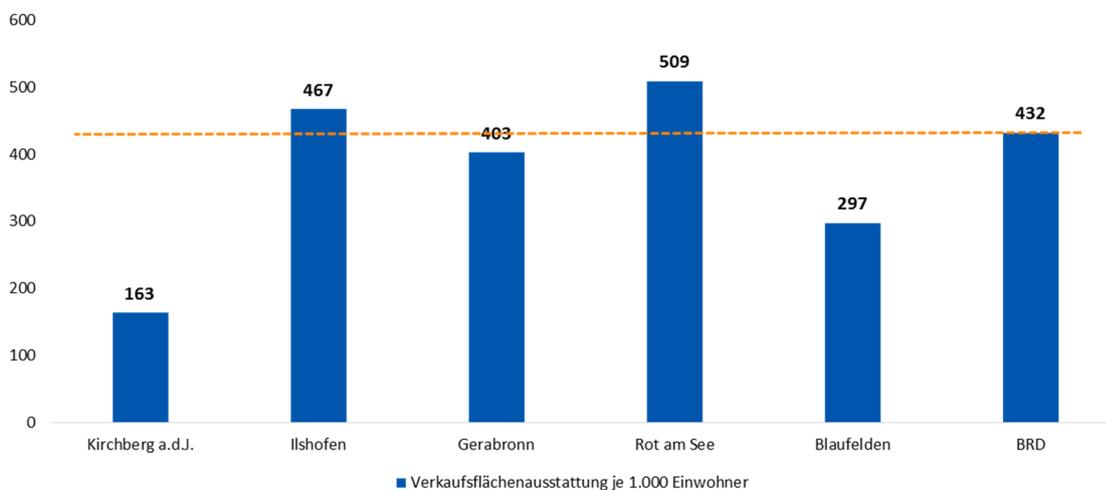
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wettbewerbsstrukturen außerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst die Möglichkeiten zur Generierung von Kundenströmen deutlich begrenzen. So sind in regionaler Hinsicht nahezu flächendeckend überwiegend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Dies unterstreicht die nahezu ausschließlich auf das eigene Gemeindegebiet bezogene Versorgungsfunktion der Stadt Kirchberg a. d. Jagst. Im Vollsortimentsbereich dominiert der Anbieter Edeka. Mit der Planung von Rewe wird eine sinnvolle Einkaufsalternative in der Region geschaffen.

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Eine detaillierte Bewertung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst wurde bereits im kommunalen Entwicklungskonzept Lebensmitteleinzelhandel vorgenommen. Auf diese Ausführungen wird im Detail verwiesen. Hier werden nochmals wesentliche – für die Bewertung des Konzentrationsgebotes notwendige – Aspekte zusammenfassend dargestellt.

In der Stadt Kirchberg a. d. Jagst wird aktuell eine **Verkaufsflächenausstattung** von 163 m² VK / 1.000 EW realisiert. Die Verkaufsflächenausstattung liegt dabei auf einem **sehr geringen Niveau** bezogen auf den Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland. Insofern sind flächen- seitig noch erhebliche Spielräume für eine Modernisierung der Angebotsstrukturen vorhanden.

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017

Darüber hinaus wird mit einer **Zentralität von rd. 58 – 59 % das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgedeckt**.¹⁵ Derzeit fließen rd. 41 - 42 % der vor Ort vorhandenen Kaufkraft an umliegende Einzelhandelsstandorte ab (rd. 3,7 Mio. €).

Bei einer **qualitativen Bewertung der Angebotssituation** bleibt festzuhalten, dass der bestehende Edeka-Markt hinsichtlich der Verkaufsfläche (nur rd. 700 m²), der Immobilie und der Stellplatzsituation nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Supermarkt genügt und sich zudem auch das aktuelle Grundstück des Edeka-Marktes nicht mehr für ein zukunftsfähiges Lebensmittelmarktkonzept eignet. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass dem Eigentümer des Edeka-Marktes der Pachtvertrag über das Jahr 2021 hinaus nicht verlängert wird. **Dies hätte zur Folge, dass der einzige Lebensmittelmarkt in Kirchberg a. d. Jagst schließen und so ein vollständiger Verlust der Grundversorgung zu erwarten wäre.**

¹⁵ Umsatz in Kirchberg a. d. Jagst (5,2 Mio. €) ./ Kaufkraft in Kirchberg a. d. Jagst (8,9 Mio. €) = 58 – 59 %.

Insofern ist die Neuaufstellung der Grundversorgung an einem neuen, zukunftsfähigen Standort unter den gegebenen raumstrukturellen Bedingungen geboten, da der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² in Verbindung mit den Restriktionen am Standort diese nicht gewährleisten kann. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass ein Fortbestand des Standortes über das Jahr 2021 hinaus ausgeschlossen ist. Dies hätte einen vollständigen Verlust der Grundversorgung in Kirchberg an der Jagst zur Folge.

Selbst wenn man davon ausginge, dass derzeit noch eine angemessene Grundversorgung gewährleistet wäre, ist es angesichts der vorliegenden Informationen zur Zukunft des Edeka-Marktes im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung geboten, mögliche Beeinträchtigungen der Grundversorgung langfristig auszuschließen. Das Vorhaben zur Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes dient dem Ziel der Sicherstellung der zukünftigen Grundversorgung der Stadt Kirchberg an der Jagst.

Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Kirchberg a. d. Jagst. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

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

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

1. Mikrostandort „Stück“

Im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Kirchberg a. d. Jagst wurden diverse Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt geprüft. Aus diesem Analyseprozess ging der Planstandort „Stück“ gegenüber des bestehenden Edeka-Standortes als am besten geeigneter Standort hervor. Dieser zeichnet sich durch nahezu optimale sowohl betriebliche als auch städtebauliche und versorgungsstrukturelle Eigenschaften aus. Nachrichtlich wird der Untersuchungsstandort nochmals charakterisiert und hinsichtlich seiner Eigenschaften bewertet:

Foto 3: Planstandort



Foto 4: Blick Richtung Stadtkern



GMA-Aufnahmen 2018

Kriterien		Bewertung
Kurzcharakterisierung	Lage des Planstandortes direkt gegenüber des bestehenden Edeka-Marktes nordwestlich der Haller Straße, in Richtung Norden Planung zur Realisierung von Wohnbauflächen (Bebauungsplan „Im Stück“), in Richtung Osten bzw. Süden Hauptwohnlagen von Kirchberg a. d. Jagst.	
Grundstücksgröße	verschiedene Grundstücksgrößen denkbar, Fläche direkt südlich des derzeit als Erschließungsstraße genutzten Weges umfasst rd. 7.500 – 8.000 m ² und ist damit ausreichend groß für einen Lebensmittelmarkt inkl. der entsprechenden Anzahl an Parkplätzen dimensioniert	1
Exposition / Sichtbarkeit	Direkte Lage am Hauptverkehrsträger L 1040, sehr gute Einsehbarkeit aus allen Richtungen	1
Aktuelle Nutzung	Ackerflächen	1
Standortumfeld	Lage direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung in Richtung Norden (perspektivisch verstärkt durch die dort vorgesehene Wohnbebauung). Standortumfeld vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. Mit Nutzungskonflikten ist zu rechnen, wenngleich durch eine entsprechende Projektierung Konflikte vermieden werden können.	2

Kriterien		Bewertung
Erreichbarkeit / Erschließung Pkw	sehr gute Erreichbarkeit sowohl aus Richtung der Kernstadt von Kirchberg a. d. Jagst als auch aus den Ortsteilen, zentrale, direkt an die bestehenden Strukturen angrenzende Standortlage	1
Erreichbarkeit ÖPNV	Haltestelle Kirchberg, Haller Straße im Standortumfeld und fußläufig erreichbar.	2
Erreichbarkeit Fußgänger	Insbesondere in Richtung Osten und Süden ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben. Perspektivisch bei einer geplanten Realisierung des Wohngebietes „Stück“ sowie bei einer Nachnutzung innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes durch Wohnen noch höhere Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus wird der Stadtkern über einen direkten Fußweg angebunden.	2
Nahversorgungsfunktion	Sehr hohe Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt von Kirchberg. Der Standortbereich ist als Lebensmittelmarkt-Standort durch den benachbart gelegenen Edeka-Markt bereits langjährig eingeführt und hinsichtlich der Lage nahezu optimal platziert. Insofern könnte am Standort eine gute Möglichkeit zur Realisierung eines attraktiven und modern aufgestellten Lebensmittelmarktes bestehen.	1
Fazit	Der Standort vis-à-vis des bestehenden Edeka-Marktes stellt sich sowohl unter betriebswirtschaftlichen als auch unter städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten in zentraler Lage direkt angrenzend an Wohnbebauung bzw. der geplanten Wohnbebauung als optimaler Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt dar. Der Standort ist sehr gut für die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters geeignet.	
GMA-Bewertung	sehr gut	

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

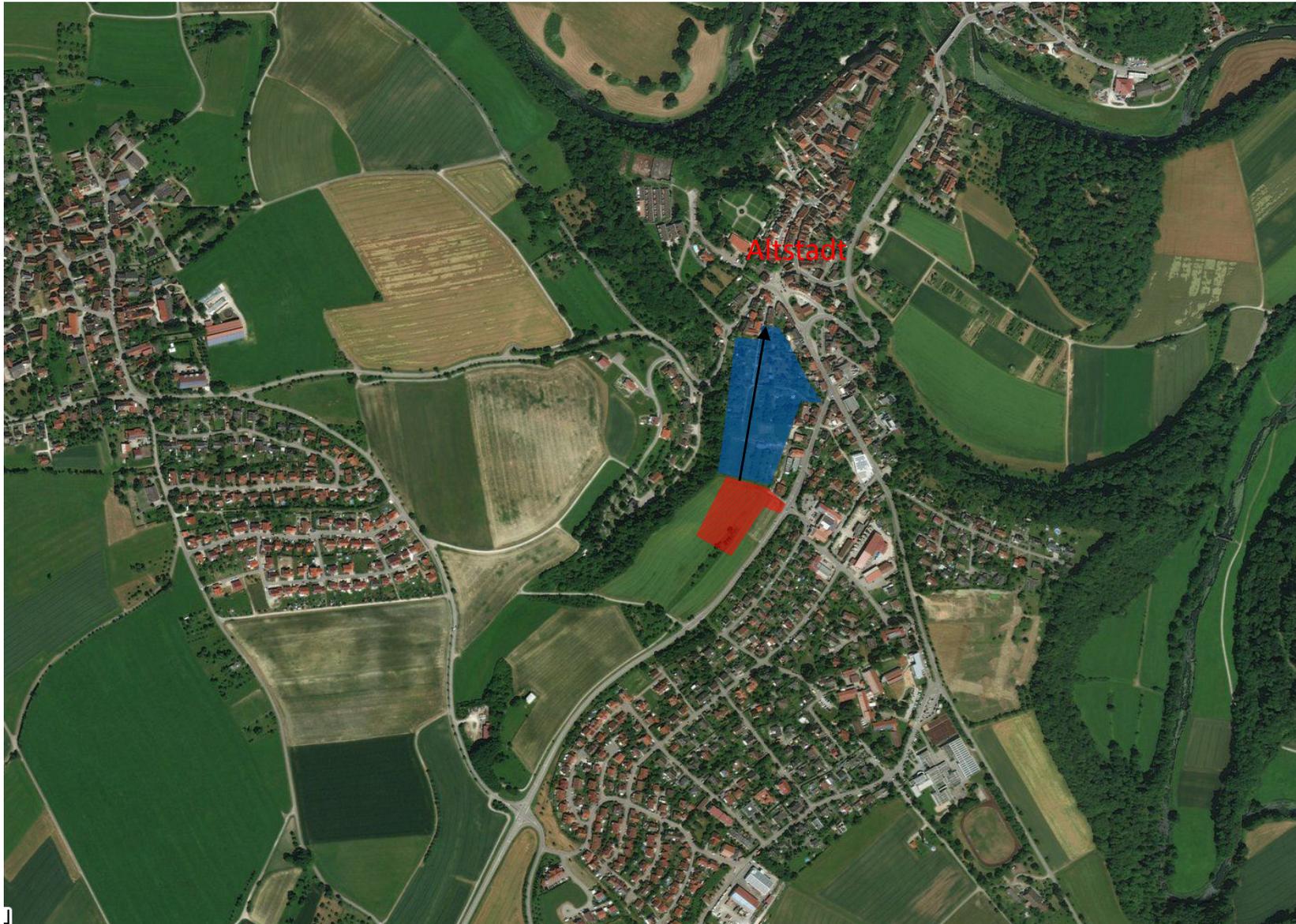
Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

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

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

Karte 4: Mikrostandort „Stück“ in Kirchberg a. d. Jagst



Legende

-  Standort
-  Neubaugebiet
(„Im Stück“, in Aufstellung)
-  Fußweg im Rahmen
Erschließung Wohngebiet
i.R. Altstadt

Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2018

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Im Vorfeld der konkreten Planungen am Standort „Stück“ wurde eine intensive Alternativenprüfung durchgeführt. Aus dieser ist der Standort „Stück“ als am besten geeigneter Standort hervorgegangen. Es handelt sich somit unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten um den am besten geeigneten Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst.

Der Standort „Stück“ liegt direkt gegenüber des bestehenden Edeka-Marktes und damit in dem Standortbereich, an dem bereits langjährig die Nahversorgung der Stadt organisiert wird. Südöstlich der Haller Straße schließt sich der Wohnschwerpunkt der Stadt an. Auch im direkten Standortumfeld soll in Zukunft weitere Wohnbebauung entstehen, sodass es sich bei dem Standort insgesamt um einen wohngebietsbezogenen Standort handelt. Zudem ist der Standort auch aus anderen Teilen der Kernstadt und der umliegenden Ortsteile durch seine zentrale Lage sehr gut erreichbar. Des Weiteren ist er mit dem ÖPNV und auch für Fußgänger gut erreichbar.

Insgesamt würde der neue Standort durch seine zentrale und Wohngebieten zugeordnete integrierte und langjährig eingeführte Lage eine sehr hohe Nahversorgungsfunktion für Kirchberg a. d. Jagst übernehmen.

Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.

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

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

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

Zur Abgrenzung 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
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation in Kirchberg a. d. Jagst und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Kirchberg a. d. Jagst und der Region.

Das Einzugsgebiet von Kirchberg a. d. Jagst beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt selbst mit 4.407 Einwohnern. Dies gilt sowohl bei einer Betrachtung der Situation unter Berücksichtigung des bestehenden Edeka-Marktes („Bestandsszenario“), als auch bei der Neuansiedlung bei einer zeitgleichen Schließung des Edeka-Marktes („realistisches Szenario“).

Aufgrund der in Kirchberg a. d. Jagst vorhandenen Angebotsstrukturen (vgl. Kapitel II.) sowie des Wettbewerbsumfeldes sind Kundenzuführeffekte aus den umliegenden Städten und Gemeinden nur in deutlich untergeordnetem Maße vorhanden.

Das Einzugsgebiet des Standortes wird dabei durch leistungsstarke Einzelhandelsstandorte im Umkreis begrenzt. In Richtung Südwesten folgt in Ilshofen ein insbesondere im Lebensmittelbereich stark aufgestellter Einzelhandelsstandort (Edeka, Lidl, Netto). In Richtung Norden sind zum einen in Rot am See (Edeka, Lidl), Wallhausen (Edeka), aber auch in Gerabronn (Edeka, Penny) leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden. Zudem sind auch im Richtung Südosten gelegene Mittelzentrum Crailsheim zahlreiche Lebensmittelmärkte vorhanden, so dass aus dieser Richtung nicht mit nennenswerten Kundenzuflüssen zu rechnen ist.

Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets werden im weiteren Verlauf der Untersuchung im Rahmen von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt.

Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass sich das regelmäßige Kerneinzugsgebiet des Marktes auf die Stadt Kirchberg a. d. Jagst beschränkt. Nennenswerte Kundenzuführeffekte von außerhalb des Stadtgebietes sind aufgrund der Wettbewerbssituation und der Distanzen zu den umliegenden Wettbewerbsstandorten nicht zu erwarten. Dies gilt für beide Untersuchungsszenarien. Bereits die Abgrenzung des lokal beschränkten Einzugsgebiets mit 4.407 Einwohnern macht deutlich, dass zwei Lebensmittelmärkte nicht wirtschaftlich betrieben werden können.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 5.570.¹⁶

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Kirchberg a. d. Jagst, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.035.¹⁷

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Kirchberg a. d. Jagst bei 98,8 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Folgendes Kaufkraftpotenzial ist im Einzugsgebiet vorhanden:

8,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall des geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenters bei rd. ca. 15 %.

3. Umsatzprognosen

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

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

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

Aufgrund des grundsätzlich möglichen – wenn auch nicht wahrscheinlichen – Fortbestands des bestehenden Edeka-Marktes werden im Folgenden zwei Umsatzprognosen erstellt:

¹⁸ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁹ 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.

/// „Realistisches Szenario“

Bei diesem Szenario wird bei der Prognose der Umsatzleistung davon ausgegangen, dass der bestehende Edeka-Markt zeitgleich zur Eröffnung des neuen Lebensmittelmarktes schließen wird. So wurde dem Eigentümer des Edeka-Marktes keine Verlängerung des Pachtvertrages über das Jahr 2021 hinaus in Aussicht gestellt. Das Objekt soll umgebaut und nicht mehr durch Einzelhandel genutzt werden. Auch angesichts der Restriktionen am Bestandsstandort und der fehlenden Zukunftsfähigkeit wäre bei einer Neuansiedlung in Kirchberg a. d. Jagst von einem Marktaustritt auszugehen. Entsprechend wird im hier vorliegenden Fall für die Umsatzprognose und auch für die Ermittlung der Auswirkungen beim „realistischen Szenario“ davon ausgegangen, dass der Edeka-Markt geschlossen wird.

/// „Bestandsszenario“

Der Edeka-Markt in der Birkenstraße wird im Bestand berücksichtigt. D.h. es wird davon ausgegangen, dass der Standort auch bei einer Wettbewerbsveränderung weiter betrieben wird.

3.1 Umsatzprognose „Realistisches Szenario“

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) mit ca. 1.480 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts auf Basis des „realistischen Szenarios“ ermitteln:²⁰

Tabelle 3: Umsatzprognose („Realistisches Szenario“)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Kirchberg a.d.J.	8,9	40	3,5 – 3,6	0,6	4,1 – 4,2	80
Streuumsätze			0,9	0,1 – 0,2	1,0 – 1,1	20
Insgesamt			4,4 – 4,5	0,7 – 0,8	5,2	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Rewe ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop) mit ca. 1.480 m² VK²¹ eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,2 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,4 – 4,5 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Nach Nutzungen entfallen rd. 5,0 Mio. € auf den Lebensmittelvollsortimenter und 0,2 Mio. € auf den geplanten Backshop. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 3.500 € / m² VK wird für den Lebensmittelvollsortimenter eine durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Aufgrund der vorhandenen

²⁰ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

²¹ Für den Lebensmittelvollsortimenter ist von einer reinen Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² auszugehen. Auf den Backshop entfällt i.d.R. eine Fläche von rd. 80 m².

Wettbewerbssituation und des beschränkten Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet ist die ermittelte Umsatzleistung als absoluter Maximalwert zu sehen.

Etwa 80 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes stammt aus Kirchberg a. d. Jagst selbst. Rd. 20 % der Umsätze werden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

3.2 Umsatzprognose „Bestandsszenario“

Unter Berücksichtigung des Edeka-Marktes im Bestand ergeben sich für den neuen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter folgende Umsatzleistungen:

Tabelle 4: Umsatzprognose („Bestandsszenario“)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Kirchberg a.d.J.	8,9	30	2,7	0,5	3,2	80
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8	20
Insgesamt			3,3 – 3,4	0,6	3,9 – 4,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Rewe ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter ließe sich unter Berücksichtigung des bestehenden Edeka-Marktes lediglich ein Gesamtumsatz von rd. 3,9 – 4,0 Mio. € ermitteln. Hiervon würden ca. 3,3 – 3,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.

Die Umsatzprognose zeigt, dass die Marktanteile des Rewe-Marktes bei einem Verbleib von Edeka am Altstandort deutlich absinken würden. In der Folge würden sich die Umsatzleistungen des Rewe-Marktes auf einem sehr niedrigen Niveau weitab einer möglichen Tragfähigkeit bewegen.²² Auch für den Bestandsstandort von Edeka wäre angesichts der weiterhin anzunehmenden Kaufkraftabflüsse an umliegende Wettbewerbsstandorte mit sehr hohen Umsatzverlusten und daraus resultierend einer nicht mehr tragfähigen Umsatzleistung zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Restriktionen am Standort von Edeka in Verbindung mit dem moderneren Marktauftritt von Rewe am neuen Standort wäre davon auszugehen, dass der veraltete Markt schließen würde.

²² Angesichts der weiterhin zu erwartenden stabilen Einkaufsverflechtungen an anderen Lebensmittelmarktstandorte in der Region ist nicht davon auszugehen, dass Rewe bei einem Verbleib von Edeka seinen Marktanteil auch nur ansatzweise halten wird.

Dennoch würde der geplante Rewe-Lebensmittelvollsortimenter auch bei diesem Szenario einen Großteil seiner Umsatzleistungen aus Kirchberg an der Jagst selbst rekrutieren. Auch hier wäre nicht mit nennenswerten überörtlichen Kundenzuflüssen an den Standort zu rechnen. So ist nicht zu erwarten, dass es bei dem Vorhandensein von zwei Lebensmittelmärkten zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes und in verstärktem Umfang zu Kundenzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets kommen würde. Die relevanten Wettbewerbsstandorte im Umland werden auch bei diesem Szenario in der Relation zum Standort Kirchberg an der Jagst eine deutlich hervorgehobene Wettbewerbsstellung behalten. Insofern ergeben sich im Vergleich zum realistischen Szenario hinsichtlich des Umsatzanteils von außerhalb des Einzugsgebiets keine Änderungen.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot lässt sich wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Standortes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst mit rd. 4.407 Einwohnern. Dabei wird der neue Rewe-Lebensmittelvollsortimenter – angesichts der zu erwartenden Schließung des bestehenden Edeka-Marktes als einziger Lebensmittelmarkt in Kirchberg a. d. Jagst („realistisches Szenario“) – eine wichtige Versorgungsfunktion für Kirchberg a. d. Jagst übernehmen. Aber auch unter Berücksichtigung des Edeka-Marktes im Bestand („Bestandsszenario“) wird es bei dem Vorhandensein von zwei Lebensmittelmärkten nicht zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes und in verstärktem Umfang zu Kundenzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets kommen, sodass das Einzugsgebiet weiter auf die Stadt Kirchberg an der Jagst beschränkt ist.

- Basierend auf der Umsatzprognose ist festzuhalten, dass bei beiden Szenarien ca. 80 % der durch das Vorhaben generierten Umsatzleistungen aus der Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst stammen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich = Stadt Kirchberg a. d. Jagst) wird nicht unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

V. Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Bewertung des Beeinträchtungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang ist auf die Darstellung der Wettbewerbssituation in Kapitel II. hinzuweisen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

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

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

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

Für die Bewertung des Neubaus von Edeka werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die beiden Szenarien folgende Annahmen getroffen:

- /// Am Standort wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.480 m² im „Realistisches Szenario“ eine Umsatzleistung von ca. 5,2 Mio. € erzielt. Davon entfallen ca. 4,4 – 4,5 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Nach Nutzungen entfallen rd. 5,0 Mio. € auf den Lebensmittelvollsortimenter und ca. 0,2 Mio. € auf den Backshop. Im „Bestandsszenario“ wird für den Rewe-Markt von einer Umsatzleistung von rd. 3,9 – 4,0 Mio. €, davon rd. 3,3 – 3,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich ausgegangen.
- /// Zu berücksichtigen ist im „Realistischen Szenario“, dass der bestehende Edeka-Markt und auch der Backshop vis-à-vis des Planstandortes schließen werden. Beide Nutzungen sind bereits seit Jahren am Standort vorhanden. Am wegfallenden Standort wird derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 3,0 Mio. € erwirtschaftet. Davon entfallen rd. 2,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Nach Nutzungen entfallen rd. 2,8 – 2,9 Mio. € auf den Lebensmittelmarkt

und 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Backshop. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und nach der Schließung am neuen Standort gegenüber gebunden werden. Diese Umsätze sind daher nicht als Umsatzumverteilungsrelevant einzuordnen.

- / Im Falle der Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen im Rahmen des „Realistischen Szenarios“ ist eine Prüfung des Gesamtvorhabens notwendig. Dementsprechend wird hier das Gesamtvorhaben mit insgesamt 1.480 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter und Backshop) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben betrachtet und die Schließung des Edeka-Marktes (inkl. Backshop) vis-à-vis des Planstandortes berücksichtigt. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist der bereits bestehende und im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wegfallende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute im Umfeld des Planstandortes gebunden.
- / Ausschließlich im Rahmen des „Bestandsszenarios“ würde der Gesamtumsatz des Rewe-Marktes vollständig gegenüber dem Einzelhandelsbestand in der Region und insb. ggü. dem benachbarten Edeka-Markt umverteilungswirksam werden.

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen

		Realistisches Szenario	Bestands-szenario
Food-Bereich	▪ gebundene Umsatzleistung im Lebensmittelbereich	2,7	---
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Kirchberg a. d. Jagst	0,1	1,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Ilshofen	1,0	1,0
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Rot am See	0,3	0,3
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Gerabronn	0,1	0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Wallhausen	< 0,1	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Crailsheim	0,2	0,2
	▪ Umsatz Standort im Lebensmittelbereich	4,4 – 4,5	3,3 – 3,4
Nonfood-Bereich	▪ gebundene Umsatzleistung im Nichtlebensmittelbereich	0,3	--
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,4 – 0,5	0,6
	▪ Umsatz Standort im Nichtlebensmittelbereich	0,7 – 0,8	3,9 – 4,0
▪ Umsatz Gesamtvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter und Backshop)		5,2	

Quelle: GMA-Berechnungen 2018

1.2 Umsatzumverteilungen („Realistisches Szenario“)

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende versorgungsstrukturellen und städtebau-lichen Auswirkungen unter Berücksichtigung des **realistischen Szenarios** zu erwarten:

- In der **Stadt Kirchberg a. d. Jagst** selbst würden nur vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 4 % ausgelöst. Dies ist dadurch zu begründen, dass nach der Schließung des Edeka-Marktes nahezu keine Anbieter mit vergleichbarem Angebotsspektrum in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst vorhanden sein werden. Alle sonstigen Anbieter in Kirchberg a. d. Jagst (z.B. Bioladen, Hofladen etc.) weisen jeweils Besonderheiten auf und sind auf unterschiedlichen Kundengruppen und Marktsegmente ausgerichtet, so dass diese nur bedingt in Wettbewerb mit dem Vorhaben treten werden. Angesichts der Spezialisierung der verbleibenden Anbieter in Kirchberg a. d. Jagst ist hier nicht mit Marktaustritten zu rechnen. Auch die Planung für einen Dorfladen in Lendsiedel wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst, da auch hier Zielgruppe und Warenangebot sowie die Verbindung zu bäuerlichen Erzeugnissen etc. nicht mit dem geplanten Vorhaben vergleichbar ist. Zum aktuellen Zeitpunkt ist allerdings unklar, ob das Vorhaben umgesetzt wird. Für die Realisierung eines Backshops im Zuge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bleibt festzuhalten, dass ein solcher bereits am aktuellen Edeka-Standort vorhanden ist und die an diesem Standort generierten Umsätze voraussichtlich am neuen Standort aufgehen werden. Die geringen zusätzlichen Umsatzumverteilungseffekte durch einen neuen Backshop (< 0,1 Mio. €) werden nur geringe Effekte ggü. den bestehenden Bäckereien (< 2%) auslösen und keine Folgewirkungen nach sich ziehen. Ggf. ist jedoch auch eine Verlagerung eines bereits bestehenden Anbieters in Kirchberg a. d. Jagst denkbar. Bei diesem Fall wären keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten.
- Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit der Neuansiedlung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg a. d. Jagst die Möglichkeit besteht, die Nahversorgungsstrukturen der Stadt zukunftsfähig auszurichten, nachdem die Schließung des bestehenden Edeka-Marktes spätestens im Jahr 2021 bereits absehbar ist. Nach der Schließung würde die gesamte Nahversorgung der Gemeinde wegbrechen und so ein Einkauf in den Nachbargemeinden – noch stärker als bisher – die Regel sein. Insofern trägt das Vorhaben dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst zukunftsfähig aufzustellen, ohne dabei Auswirkungen auf die Altstadt von Kirchberg a. d. Jagst oder andere Anbieter auszulösen.

- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebiets wären voraussichtlich in **Ilshofen** und hier insbesondere am Standort „Eckartshäuser Straße“ zu erwarten, wo mit den beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl der derzeit –auch aus Richtung Kirchberg an der Jagst – am stärksten frequentierte Lebensmittelmarkt-Standort im Umfeld vorhanden ist. An diesem Standort würden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 8 % zu erwarten sein. Angesichts der Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter sind Marktaustritte nicht zu erwarten. Die dort zu erwartenden Effekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Ilshofen sind demnach auszuschließen.
- In **Rot am See** ist ein Angebot bestehend aus einem Edeka-Markt sowie einem Lidl-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Daneben ist in Brettheim ein weiterer kleinerer Edeka-Markt vorhanden, welcher jedoch auf den Standort Kirchberg a. d. Jagst keinen Einfluss hat. Gegenüber dem Standort Rot am See werden voraussichtlich geringe Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 2 % ausgelöst. Diese sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen, welche in Rot am See zu keinen Marktaustritten oder einer Schädigung der verbrauchernahen Versorgung führen würden.
- Gleiches gilt für die Kommunen **Gerabronn** und **Wallhausen** sowie für das nahegelegene Mittelzentrum **Crailsheim**. Hier bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von max. 1 %, so dass auch hier angesichts der sehr geringen Effekte keine städtebaulichen Rückwirkungen zu erwarten sind. Insgesamt sind somit **außerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst** keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Rückwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,4 – 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Kirchberg a. d. Jagst und insbesondere in den umliegenden Städten und Gemeinden wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben auf Basis des realistischen Szenarios ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Sicherung der Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst, da nach der zu erwartenden Schließung des bestehenden Edeka-Marktes ein vollstän-

diges Wegbrechen der Versorgungsstrukturen droht. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden. Vielmehr leistet das Vorhaben einen Beitrag für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst, ohne dabei die Nahversorgung in den Kommunen im Umland zu gefährden.

1.3 Umsatzumverteilungen („Bestandsszenario“)

Unter Berücksichtigung des Edeka-Marktes im Birkenweg im Bestand sind folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten:

- /// Unter Berücksichtigung des Edeka-Marktes im Bestand werden sich die Hauptwettbewerbswirkungen v.a. gegenüber diesem Anbieter zeigen. Es wäre mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 30 % zu rechnen. Angesichts der Restriktionen am Standort, dem veralteten Marktauftritt und der schlechteren Standortlage wäre von einem Marktaustritt des Edeka-Marktes auszugehen. Bei einer versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Bewertung ist jedoch der Marktaustritt dieses Anbieters nicht von Belang, da ohne eine Neuaufstellung der Nahversorgungsstrukturen, durch das bereits angekündigte Ende des Mietvertrags von Edeka 2021, ein vollständiger Verlust der Versorgungsstrukturen droht. Im Sinne einer proaktiven Stadtentwicklung ist die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes eine bewusst planerische Entscheidung zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung von Kirchberg an der Jagst. Städtebauliche Rückwirkungen i.S. des Beeinträchtigungsgebots lassen sich hieraus nicht ableiten, da die Grundversorgung bei einem Marktaustritt von Edeka durch den neuen Lebensmittelvollsortimenter gesichert und darüber hinaus deutlich besser aufgestellt wäre.
- /// Gegenüber den anderen Standorten in Kirchberg an der Jagst und dem Umland würden sich mögliche Umsatzumverteilungseffekte auf einem mit dem „realistischen Szenario“ vergleichbaren Niveau bewegen und keine städtebaulichen Auswirkungen i.S. des Beeinträchtigungsverbots auslösen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch unter Berücksichtigung des „Bestandsszenarios“ keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zeigen würden. Selbst bei einem bei diesem Szenario zu erwartenden Marktaustritt des Edeka-Marktes in Kirchberg an der Jagst wäre die Grundversorgung durch den neuen Lebensmittelmarkt langfristig gesichert.

2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen.

3. Bewertung des Beeinträchtungsverbots

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

- /// Die Umsatzumverteilungseffekte in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst werden sich im „realistischen Szenario“ mit rd. 4 % auf einem geringen Niveau bewegen und bei einer Einzelbetrachtung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auslösen. Vielmehr wird durch die Realisierung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg a. d. Jagst die Nahversorgung langfristig gesichert und so ein vollständiges Wegbrechen der Versorgungsstrukturen nach der zu erwartenden Schließung des aktuell noch vorhandenen Edeka-Marktes verhindert. Insofern leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung der Stadt Kirchberg a. d. Jagst. Bei Berücksichtigung des „Bestandsszenarios“ würden ggü. dem Edeka-Markt Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 30 % zu erwarten sein. Jedoch sind diese Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche bei einer städtebaulichen Bewertung nicht von Belang sind. So wird die Grundversorgung selbst bei einem Marktaustritt von Edeka durch den neuen Lebensmittelvollsortimenter übernommen und damit auch langfristig gesichert. Vor dem Hintergrund der bereits feststehenden Schließung des Edeka-Marktes im Jahr 2021 ist die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes eine bewusst planerische Entscheidung im Sinne einer proaktiven Stadtentwicklung zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung von Kirchberg an der Jagst. Insofern wird das Beeinträchtungsverbot für beide Szenarien in Bezug auf die Stadt Kirchberg an der Jagst eingehalten.

- Außerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst werden bei beiden Szenarien die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Gewerbegebietsstandort Eckartshäuser Straße in Ilshofen ausgelöst. Dieser besitzt für Kunden aus Kirchberg a. d. Jagst eine hervorgehobene Wettbewerbsstellung, so dass hier mit den stärksten Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 8 % zu rechnen ist. Angesichts der Lage der dort vorhandenen Anbieter i. V. mit deren Leistungsfähigkeit ist nicht davon auszugehen, dass einer der dortigen Anbieter schließen wird und so die Versorgungsstrukturen in Ilshofen beeinträchtigt werden. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber diesem Standort werden bei beiden Szenarien nicht ausgelöst.
- Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben bei beiden Szenarien ebenfalls nicht beeinträchtigt. Zwar werden geringfügige Umsatzumverteilungseffekte gegenüber einzelnen Anbietern ausgelöst, städtebauliche Rückwirkungen werden sich hingegen daraus nicht ergeben.
- An den sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bei beiden Szenarien auf einem sehr geringen Niveau, so dass auch hier keine Folgewirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auch in Bezug auf die Nachbarkommunen wird somit das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten.

Neben der quantitativen Beurteilung möglicher Umsatzrückgänge ist zur vollständigen Darstellung der Auswirkungen eine städtebaulich-funktionale Einordnung der Wirkungen vorzunehmen. Dies bedeutet, dass die quantitativ ermittelten Auswirkungen vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation bewertet werden müssen.

- Bei einer städtebaulich-funktionalen Einordnung ist im Fall von Kirchberg a. d. Jagst zu beachten, dass das Vorhaben zentral für die zukunftsfähige Sicherstellung der Nahversorgung in der Stadt ist. Ohne die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters werden die Nahversorgungsstrukturen nach der bereits beschlossenen Schließung des Edeka-Marktes im Jahr 2021 vollständig wegbrechen und so eine Grundversorgung vor Ort nicht mehr vorhanden sein. Entsprechend trägt das Neubauvorhaben eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg a. d. Jagst dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde langfristig zu sichern.
- Zudem handelt es sich bei dem Standort insgesamt um eine zentrale Standortlage innerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst, welche langjährig eingeführt ist und sich durch seine hohe Nahversorgungsbedeutung auszeichnet.

Das Beeinträchtigerungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Neuansiedlung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Backshop) mit 1.480 m² VK. /// Der bestehende Edeka-Markt wird 2021 geschlossen. Der Neubau von Rewe ist als Ersatz zu verstehen, mit dem die Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst gesichert werden soll. /// Im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes für den Lebensmitteleinzelhandel wurde die strategische Ausrichtung der Nahversorgung untersucht. Dabei wurde der Standort „Stück“ als am besten geeigneter Standort zur Organisation der Nahversorgung in Kirchberg a. d. Jagst identifiziert. Dieses Konzept ist im Verfahren ebenfalls zu berücksichtigen. 																					
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 /// Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens nach Szenarien: <ul style="list-style-type: none"> /// „Realistisches Szenario“: Schließung Edeka-Markt /// „Bestandsszenario“: Edeka berücksichtigt im Bestand 																					
Standortrahmenbedingungen Kirchberg a. d. Jagst	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Kleinzentrum Kirchberg a. d. Jagst: 4.407 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: historischer Stadtkern mit kleinteiligen Handel und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben, Edeka als einziger Nahversorger, punktuell Handelsbesatz in Stadtteilen 																					
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet erstreckt sich bei beiden Szenarien ausschließlich auf Kirchberg a. d. Jagst selbst /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.407 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 8,9 Mio. € 																					
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung Rewe (realistisches Szenario) bei ca. 1.480 m² VK: ca. 5,2 Mio. €, davon ca. 4,4 – 4,5 Mio. € Food und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € Nonfood /// Gesamtumsatzleistung Rewe (Bestandsszenario) bei 1.480 m² VK: ca. 3,9 – 4,0 Mio. €, davon 3,3 – 3,4 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood 																					
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Realistisches Szenario in %</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Bestandsszenario in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kirchberg a. d. Jagst</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td>Ilshofen</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Rot am See</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Gerabronn</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Wallhausen</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> <td style="text-align: center;">< 1</td> </tr> <tr> <td>Crailsheim</td> <td style="text-align: center;">n. n.</td> <td style="text-align: center;">n. n.</td> </tr> </tbody> </table>		Realistisches Szenario in %	Bestandsszenario in %	Kirchberg a. d. Jagst	4	30	Ilshofen	8	8	Rot am See	2	2	Gerabronn	1	1	Wallhausen	< 1	< 1	Crailsheim	n. n.	n. n.
	Realistisches Szenario in %	Bestandsszenario in %																				
Kirchberg a. d. Jagst	4	30																				
Ilshofen	8	8																				
Rot am See	2	2																				
Gerabronn	1	1																				
Wallhausen	< 1	< 1																				
Crailsheim	n. n.	n. n.																				

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

Konzentra-tionsgebot	<p>Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Kirchberg a. d. Jagst. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.</p> <p>In der Stadt Kirchberg a. d. Jagst wird aktuell eine Verkaufsflächenausstattung von 163 m² VK / 1.000 EW realisiert. Die Verkaufsflächenausstattung liegt dabei auf einem sehr geringen Niveau bezogen auf den Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland. Insofern sind flächenseitig noch erhebliche Spielräume für eine Modernisierung der Angebotsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus wird mit einer Zentralität von rd. 58 – 59 % das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgedeckt. Derzeit fließen rd. 41 - 42 % der vor Ort vorhandenen Kaufkraft an umliegende Einzelhandelsstandorte ab (rd. 3,7 Mio. €).</p> <p>Bei einer qualitativen Bewertung der Angebotssituation bleibt festzuhalten, dass der bestehende Edeka-Markt hinsichtlich der Verkaufsfläche (nur rd. 700 m²), der Immobilie und der Stellplatzsituation nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Supermarkt genügt und sich zudem auch das aktuelle Grundstück des Edeka-Marktes nicht mehr für ein zukunftsfähiges Lebensmittelmarktkonzept eignet. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass dem Eigentümer des Edeka-Marktes der Pachtvertrag über das Jahr 2021 hinaus nicht verlängert wird. Dies hätte zur Folge, dass der einzige Lebensmittelmarkt in Kirchberg a. d. Jagst schließen und so ein vollständiger Verlust der Grundversorgung zu erwarten wäre.</p> <p>Insofern ist die Neuaufstellung der Grundversorgung an einem neuen, zukunftsfähigen Standort unter den gegebenen raumstrukturellen Bedingungen geboten, da der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² in Verbindung mit den Restriktionen am Standort diese nicht gewährleisten kann. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass ein Fortbestand des Standortes über das Jahr 2021 hinaus ausgeschlossen ist. Dies hätte einen vollständigen Verlust der Grundversorgung in Kirchberg an der Jagst zur Folge.</p> <p>Selbst wenn man davon ausginge, dass derzeit noch eine angemessene Grundversorgung gewährleistet wäre, ist es angesichts der vorliegenden Informationen zur Zukunft des Edeka-Marktes im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung geboten, mögliche Beeinträchtigungen der Grundversorgung langfristig auszuschließen. Das Vorhaben zur Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes dient dem Ziel der Sicherstellung der zukünftigen Grundversorgung der Stadt Kirchberg an der Jagst.</p> <p>Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Kirchberg a. d. Jagst. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</p> <p>Im Vorfeld der konkreten Planungen am Standort „Stück“ wurde eine intensive Alternativenprüfung durchgeführt. Aus dieser ist der Standort „Stück“ als am besten geeigneter Standort hervorgegangen. Es handelt sich somit unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten um den am besten geeigneten Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst.</p> <p>Der Standort „Stück“ liegt direkt gegenüber des bestehenden Edeka-Marktes und damit in dem Standortbereich, an dem bereits langjährig die Nahversorgung der Stadt organisiert wird. Südöstlich der Haller Straße schließt sich der Wohnschwerpunkt der Stadt an. Auch im direkten Standortumfeld soll in Zukunft weitere Wohnbebauung entstehen, sodass es sich bei dem Standort insgesamt um einen wohngebietsbezogenen Standort handelt. Zudem ist der Standort auch aus anderen Teilen der Kernstadt und der umliegenden Ortsteile durch seine zentrale Lage sehr gut erreichbar. Des Weiteren ist er mit dem ÖPNV und auch für Fußgänger gut erreichbar.</p> <p>Insgesamt würde der neue Standort durch seine zentrale und Wohngebieten zugeordnete integrierte und langjährig eingeführte Lage eine sehr hohe Nahversorgungsfunktion für Kirchberg a. d. Jagst übernehmen.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

Kongruenz- gebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Standortes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst mit rd. 4.407 Einwohnern. Dabei wird der neue Rewe-Lebensmittelvollsortimenter – angesichts der zu erwartenden Schließung des bestehenden Edeka-Marktes als einziger Lebensmittelmarkt in Kirchberg a. d. Jagst („realistisches Szenario“) – eine wichtige Versorgungsfunktion für Kirchberg a. d. Jagst übernehmen. Aber auch unter Berücksichtigung des Edeka-Marktes im Bestand („Bestandsszenario“) wird es bei dem Vorhandensein von zwei Lebensmittelmärkten nicht zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes und in verstärktem Umfang zu Kundenzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets kommen, sodass das Einzugsgebiet weiter auf die Stadt Kirchberg an der Jagst beschränkt ist.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose ist festzuhalten, dass bei beiden Szenarien ca. 80 % der durch das Vorhaben generierten Umsatzleistungen aus der Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst stammen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich = Stadt Kirchberg a. d. Jagst) wird nicht unterschritten.</p>
Beeinträchtigungsvorbot	<p>Das Beeinträchtigungsvorbot wird eingehalten.</p> <p>Die Umsatzumverteilungseffekte in der Stadt Kirchberg a. d. Jagst selbst werden sich im „realistischen Szenario“ mit rd. 4 % auf einem geringen Niveau bewegen und bei einer Einzelbetrachtung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auslösen. Vielmehr wird durch die Realisierung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg a. d. Jagst die Nahversorgung langfristig gesichert und so ein vollständiges Wegbrechen der Versorgungsstrukturen nach der zu erwartenden Schließung des aktuell noch vorhandenen Edeka-Marktes verhindert. Insofern leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung der Stadt Kirchberg a. d. Jagst. Bei Berücksichtigung des „Bestandsszenarios“ würden ggü. dem Edeka-Markt Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 30 % zu erwarten sein. Jedoch sind diese Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche bei einer städtebaulichen Bewertung nicht von Belang sind. So wird die Grundversorgung selbst bei einem Marktaustritt von Edeka durch den neuen Lebensmittelvollsortimenter übernommen und darüber auch langfristig gesichert. Vor dem Hintergrund der bereits feststehenden Schließung des Edeka-Marktes im Jahr 2021 ist die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes eine bewusst planerische Entscheidung im Sinne einer proaktiven Stadtentwicklung zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung von Kirchberg an der Jagst. Insofern wird das Beeinträchtigungsvorbot für beide Szenarien in Bezug auf die Stadt Kirchberg an der Jagst eingehalten.</p> <p>Außerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst werden bei beiden Szenarien die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Gewerbegebietsstandort Eckartshäuser Straße in Ilshofen ausgelöst. Dieser besitzt für Kunden aus Kirchberg a. d. Jagst eine hervorgehobene Wettbewerbsstellung, so dass hier mit den stärksten Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 8 % zu rechnen ist. Angesichts der Lage der dort vorhandenen Anbieter i. V. mit deren Leistungsfähigkeit ist nicht davon auszugehen, dass einer der dortigen Anbieter schließen wird und so die Versorgungsstrukturen in Ilshofen beeinträchtigt werden. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber diesem Standort werden bei beiden Szenarien nicht ausgelöst.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben bei beiden Szenarien ebenfalls nicht beeinträchtigt. Zwar werden geringfügige Umsatzumverteilungseffekte gegenüber einzelnen Anbietern ausgelöst, städtebauliche Rückwirkungen werden sich hingegen daraus nicht ergeben.</p>

An den sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bei beiden Szenarien auf einem sehr geringen Niveau, so dass auch hier keine Folgewirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auch in Bezug auf die Nachbarkommunen wird somit das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Bei einer städtebaulich-funktionalen Einordnung ist im Fall von Kirchberg a. d. Jagst zu beachten, dass das Vorhaben zentral für die zukunftsfähige Sicherstellung der Nahversorgung in der Stadt ist. Ohne die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters werden die Nahversorgungsstrukturen nach der bereits beschlossenen Schließung des Edeka-Marktes im Jahr 2021 vollständig wegbrechen und so eine Grundversorgung vor Ort nicht mehr vorhanden sein. Entsprechend trägt das Neubauvorhaben eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Kirchberg a. d. Jagst dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde langfristig zu sichern.

Zudem handelt es sich bei dem Standort insgesamt um eine zentrale Standortlage innerhalb der Stadt Kirchberg a. d. Jagst, welche langjährig eingeführt ist und sich durch seine hohe Nahversorgungsbedeutung auszeichnet.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Kirchberg a. d. Jagst und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Kirchberg a. d. Jagst	14
Karte 3: Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	15
Karte 4: Mikrostandort „Stück“ in Kirchberg a. d. Jagst	21
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Strukturprägende Anbieter im näheren regionalen Umfeld	16
Tabelle 3: Umsatzprognose („Realistisches Szenario“)	26
Tabelle 4: Umsatzprognose („Bestandsszenario“)	27
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen	31
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 - 2017	7
Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich	17
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Edeka-Markt Möller	13
Foto 2: Planstandort Dorfladen	13
Foto 3: Planstandort	19
Foto 4: Blick Richtung Stadtkern	19