



## Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Mundelsheim, Pleidelsheimer Straße 10

---

**Auftraggeber:** Frank Immobilienverwaltung GmbH,  
Fellbach

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 26.09.2019

---

## **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](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung Netto, Mundelsheim	9
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Mundelsheim	11
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
3. Versorgungsstrukturen in Mundelsheim	14
4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Mundelsheim	15
5. Versorgungsstrukturen im Umland	16
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	18
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>19</b>
1. Mikrostandort „Pleidelsheimer Straße“	19
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	22
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>24</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose	27
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	29
<b>V. Beeinträchtungsverbot</b>	<b>30</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
1.1 Methodik	30
1.2 Umsatzumlenkungen	30
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	32
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	33
3. Bewertung des Beeinträchtungsverbot	34
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>35</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

Die Fa. Netto betreibt seit vielen Jahren in Mundelsheim einen Lebensmittelmarkt am Standort „Pleidelsheimer Straße 10“. Die Filiale umfasst aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop im Eingangsbereich). Um den sich wandelnden Kundenanforderungen einerseits, aber auch den logistischen Anforderungen andererseits gerecht zu werden, ist eine Modernisierung der Filiale geplant. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mundelsheim, eine langfristige Sicherung des Nahversorgers ist daher von herausgehobener Bedeutung.

Die aktuellen Planungen sehen vor, den Verkaufsraum des Netto-Marktes durch einen Anbau zu erweitern. Darüber hinaus sollen der Backshop sowie die Leergutannahme modernisiert und ausgebaut werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird sich die Verkaufsfläche des Netto-Marktes auf max. 1.098 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop / Café) erhöhen.

In der geplanten Dimensionierung ist der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Mundelsheim und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Für die Bewertung des Vorhabens sind darüber hinaus die landes –und regionalplanerischen Prüfkriterien zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Rahmendaten am Makrostandort Mundelsheim sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Pleidelsheimer Straße“
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Mundelsheim und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im September 2019 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum 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:<sup>1</sup>

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

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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.“

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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

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

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

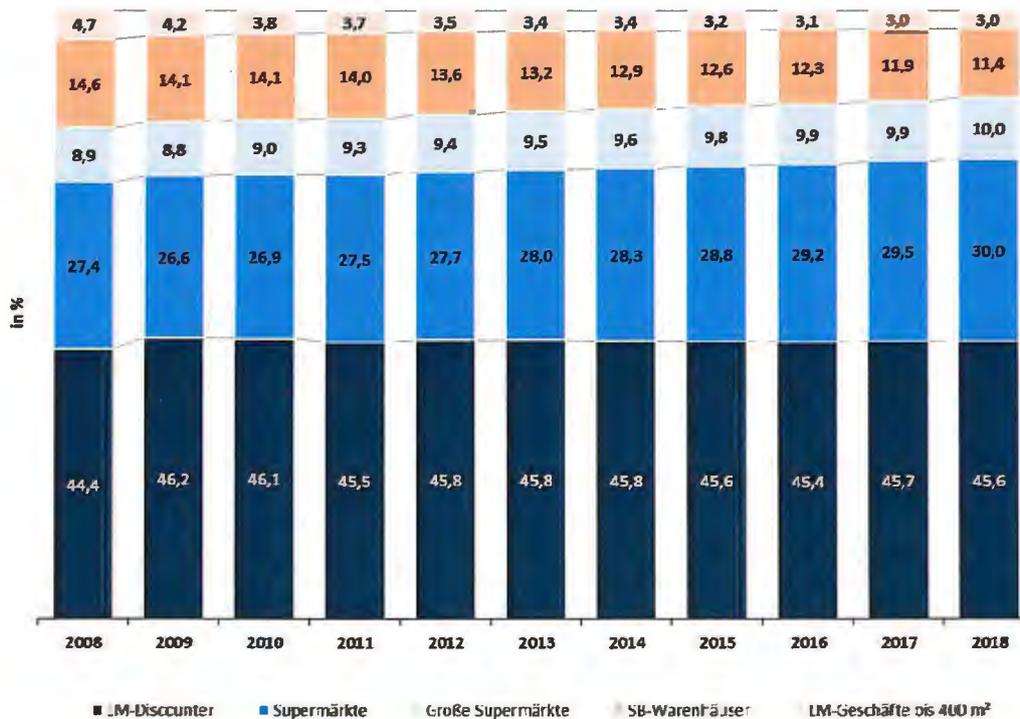
### **3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel**

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

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 Lebensmittelgeschäft rückläufig.

---

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

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


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Handelsdaten aktuell 2019.

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist 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:<sup>3</sup>

#### **/// Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>4</sup> anbietet.

#### **/// Discounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>5</sup> führt.

<sup>3</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381 ff.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

### Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

### Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

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

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

#### 4. Vorhabenbeschreibung Netto, Mundelsheim

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in Mundelsheim handelt es sich um einen Markt der Fa. Netto. Die bestehende Filiale an der „Pleidelsheimer Straße 10“ verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop im Eingangsbereich) und soll durch einen Anbau Richtung Parkplatz auf insgesamt rd. 1.100 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop / Café; vgl. Tabelle 2) erweitert werden. Der Flächenzuwachs nach Umbau beläuft sich auf rd. 300 m<sup>2</sup> bzw. + 38 %, wovon etwa 250 m<sup>2</sup> auf den Netto-Markt und rd. 50 m<sup>2</sup> auf den Backshop im Vorkassenbereich entfallen.<sup>6</sup> Änderungen an der bestehenden Erschließung des Grundstücks sowie des Anlieferungsbereiches sind nicht vorgesehen.

**Tabelle 2: Projektkonzeption Netto Mundelsheim**

Flächen	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		VK-Zuwachs in m <sup>2</sup>
	Bestand	Planung	
Verkaufsraum Netto	756,38	999,15	+ 242,77
Windfang	16,45	26,65	+ 10,20
Backshop / Café	24,54	72,53	+ 47,99
<b>gesamt</b>	<b>797,37</b>	<b>1.098,33</b>	<b>+ 300,96</b>

GMA-Berechnungen 2019 nach Angaben der Fa. Netto Marken-Discount AG & Co. KG

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächen-erweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem erweiterten Markt in Mundelsheim um eine für den Anbieter typische Filiale.

Die Fa. Netto offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel<sup>7</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf.

<sup>6</sup> Für den Backshop im Eingangsbereich sind nach Umsetzung des Vorhabens rd. 72,53 m<sup>2</sup> vorgesehen (aktuell: 24,54 m<sup>2</sup> VK). Ein großer Teil der zusätzlichen Fläche wird auf den neuen Cafébereich entfallen und ist daher nicht als Verkaufsfläche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

<sup>7</sup> Fa. Netto 2019, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).

Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 792 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>8</sup>, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,4 Mio. € je Filiale.<sup>9</sup> Der Umsatzschwerpunkt liegt beim Anbieter Netto mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment.<sup>10</sup>

In einer Studie der BBE Handelsberatung München<sup>11</sup> zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche, aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie... „

- /// eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen<sup>12</sup>,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.

<sup>8</sup> Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projiziert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

<sup>9</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2019 / 2020, S. 31.

<sup>10</sup> Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München, beträgt beim Anbieter Netto der Umsatzanteil von Nonfood I- und -II-Artikel ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

<sup>11</sup> Quelle: BBE-Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels, München 2013.

<sup>12</sup> Im Netto-Markt in Mundelsheim ist keine Bedientheke vorhanden und auch nicht geplant.

## II. Konzentrationsgebot

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

### 1. Makrostandort Mundelsheim

Die Gemeinde Mundelsheim liegt im nördlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg, rd. 13 km von der Großen Kreisstadt Ludwigsburg entfernt. Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Mundelsheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Damit obliegt der Gemeinde vorrangig die Funktion zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind Besigheim (Doppelzentrum mit Bietigheim-Bissingen, ca. 8 km), Ilsfeld (Unterzentrum, ca. 11 km), Großbottwar (Kleinzentrum, ca. 7 km) und Steinheim a. d. Murr (Kleinzentrum, ca. 8 km). Mundelsheim gehört dem Gemeindeverwaltungsverband Besigheim an.<sup>13</sup>

In Mundelsheim leben **aktuell ca. 3.336 Einwohner**<sup>14</sup>. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Einwohnerzahl um ca. 109 Personen bzw. + 3,4 % erhöht<sup>15</sup> (vgl. Tabelle 3). Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde unter dem Landkreisschnitt (LK Ludwigsburg: + 6,2 % im Vergleichszeitraum).

**Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung**

Kommune / Landkreis / Region	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2018	
	2011	2018	absolut	in %
<b>Mundelsheim</b>	3.227	3.336	109	+ 3,4
LK Ludwigsburg	512.086	543.984	31.898	+ 6,2
Region Stuttgart	2.626.864	2.787.724	160.860	+ 6,1
Land Baden-Württemberg	10.512.441	11.069.533	557.092	+ 5,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres  
GMA-Berechnungen 2019, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich

Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht auch für die kommenden Jahre von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus (ca. 3.397 EW bzw. + 1,8 % bis 2030).<sup>16</sup> Die Gemeinde Mundelsheim hat in diesem Jahr mit den Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet „Seelhofen IV“ begonnen, was kurz- bis mittelfristig Einwohnerzuwächse erwarten lässt (insgesamt 44 Bauplätze; Einfamilien- und Doppelhäuser).

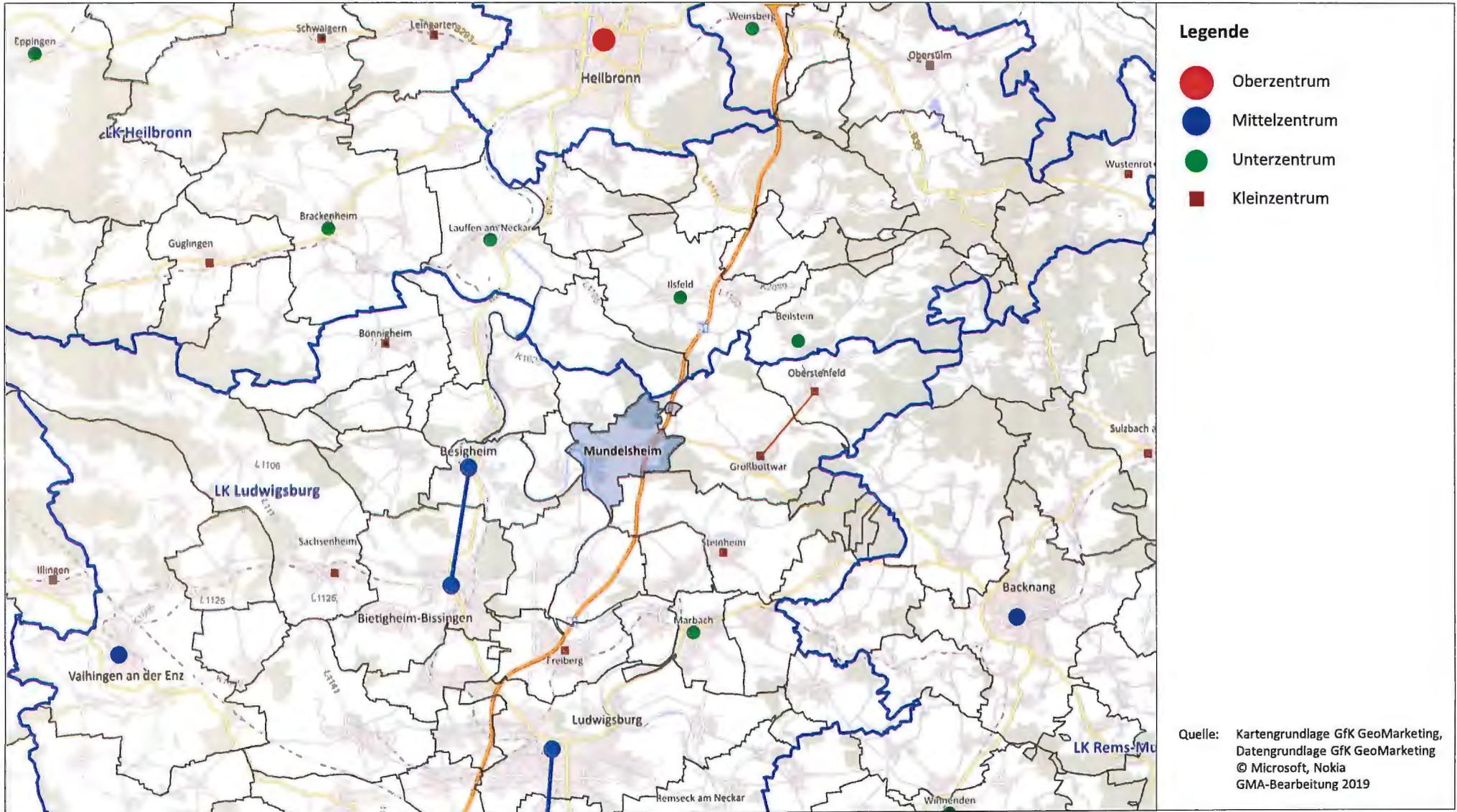
<sup>13</sup> GVV Besigheim bestehend aus der Stadt Besigheim und den Gemeinden Freudental, Gemmrigheim, Hesi-  
sigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

<sup>14</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2018.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 31.12. des Jahres.

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnungen bis 2035 mit  
Wanderungen, Basis 2017.

### Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Die **verkehrliche Anbindung** von Mundelsheim ist insgesamt als gut einzustufen. Die Gemeinde ist über eine eigene Anschlussstelle an die A 81 (Heilbronn – Stuttgart) sowie über Landes- und Kreisstraßen (L 1115, K 1700) an das Fernstraßennetz angebunden. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird über das Busliniennetz des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS) gewährleistet. An den Schienenverkehr besteht Anschluss in Besigheim (Regionalverkehr Heilbronn – Stuttgart) bzw. Bietigheim-Bissingen (S-Bahn Stuttgart, S-Bahn Karlsruhe).

Die Gemeinde Mundelsheim ist durch eine kompakte **Siedlungsstruktur** gekennzeichnet. Der Ort wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, die sich seit 1945 nördlich und südlich des Ortskerns ausgedehnt haben. In den späten 1960er Jahren wurden neue Flächen im Nordwesten und Nordosten sowie am südlichen Ortsrand erschlossen. Größere Industrie- und Gewerbebereiche sind am südlichen Ortsrand zum Neckar hin sowie auf der Hochfläche (interkommunales Gewerbegebiet Ottmarsheimer Höhe) entstanden.

Im Jahr 2018 waren in Mundelsheim **ca. 460 Beschäftigte am Arbeitsort** registriert.<sup>17</sup> Das produzierende Gewerbe stellt mit rd. 45 % der Beschäftigten zusammen mit den sonstige Dienstleistungen (rd. 41 %) den größten Wirtschaftsbereich dar.<sup>18</sup> Den ca. 310 Berufseinpendlern standen ca. 1.322 -auspendler gegenüber, so dass sich ein **negativer Pendlersaldo** ergibt. Auch in dem niedrigen Beschäftigtenbesatz von ca. 138 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. LK Ludwigsburg: 373) kommt die Funktion der Gemeinde Mundelsheim als Wohnstandort zum Ausdruck.

Das **Einzelhandelsangebot** in Mundelsheim bleibt auf die lokale Versorgungsebene begrenzt. Neben dem zur Untersuchung stehenden Netto-Markt, als wesentlicher Träger der Nahversorgung, sind ausschließlich kleine Geschäfte, darunter eine Bäckerei, eine Apotheke sowie Direktvermarkter von Wein und Fruchtsäften im Ort vorhanden. Eine zusammenhängende Geschäftslage i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches hat sich in der Ortsmitte Mundelsheim nicht entwickelt.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

<sup>17</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2018.

<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2018.

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

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

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

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

Im Regionalplan der Region Stuttgart werden im Plansatz 2.4.3.2.2 zu Einzelhandelsgroßprojekten die Ziele der Landesplanung weiter ausgestaltet:

**2.3.2.2.2 (Z)** „(4) Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.“

Der Gemeinde Mundelsheim ist gemäß Regionalplan Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mundelsheim liegt im Verdichtungsraum gem. LEP 2002 (PS 2.1.1), ist jedoch nicht mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“ geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Mundelsheim darzustellen und zu bewerten.

### **3. Versorgungsstrukturen in Mundelsheim**

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer Erhebung der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in Mundelsheim und Umland im September 2019. Demnach beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Mundelsheim in diesem Sortimentsbereich auf rd. 1.100 m<sup>2</sup>.<sup>19</sup> Die Brutto-Umsatzleistung der ansässigen Lebensmittelanbieter beträgt rd. 3,9 Mio. €.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Ohne Direktvermarkter (u. a. Hofläden, Weinverkauf Käsbergkellerei Mundelsheim).

<sup>20</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes.

Die Versorgungsstrukturen in Mundelsheim setzen sich wie folgt zusammen:

- Die Lebensmittelversorgung wird derzeit maßgeblich durch den **Netto-Lebensmitteldiscounter an der „Pleidelsheimer Straße“** gesichert. Er stellt den einzigen Betrieb in der Gemeinde Mundelsheim dar, der ein breites Angebot an Lebensmitteln und ergänzenden Nonfood-Sortimenten<sup>21</sup> vorhält. Dem Discounter angegliedert ist zudem eine Filiale der Bäckerei Sehne. Der Lebensmittelmarkt verfügt über ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie ein noch zeitgemäßes Erscheinungsbild. Mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) liegt der Netto-Markt jedoch am unteren Ende gängiger Discountformate.<sup>22</sup>
- Im **Ortskern** ist nach der Schließung der Bäckerei Weigle Anfang des Jahres bzw. der Metzgerei Stahl 2018 nur noch die Bäckerei Offergeld an der Heinrich-Maulick-Straße verblieben.<sup>23</sup> Der Strukturwandel im Einzelhandel ist somit auch in der Gemeinde Mundelsheim deutlich zu erkennen. Darüber hinaus ist noch auf einen Getränkemarkt bzw. Werksverkauf der Fa. Fruchtsaft Schütz hinzuweisen.

#### 4. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Mundelsheim

Bei einer **qualitativen Bewertung** der Versorgungsstrukturen bleibt festzuhalten, dass in Mundelsheim nur der Netto-Markt die Grundversorgung sichern kann. Die Bäckerei und der Werksverkauf der Fa. Fruchtsaft Schütz können nur eine ausschnittsweise Versorgung mit Getränken und Backwaren herstellen, eine vollumfängliche Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren wird jedoch nur durch den Netto-Markt gewährleistet.

Für eine quantitative Bewertung der Ausstattung mit Lebensmitteln kann die **Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner** herangezogen werden.<sup>24</sup> Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von **436 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** ermitteln.<sup>25</sup>

In Mundelsheim liegt die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich mit aktuell **232 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Mit der Umsetzung des Projektes würde

<sup>21</sup> V. a. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung.

<sup>22</sup> Bei Neuvorhaben werden mittlerweile Verkaufsflächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr angestrebt, um das Sortiment attraktiv präsentieren zu können.

<sup>23</sup> Für die beiden anderen Betriebe konnte kein Nachfolger gefunden werden. Die Gemeinde hat einer Umwandlung der Geschäftsräume zu Wohnraum zugestimmt.

<sup>24</sup> Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht-organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

<sup>25</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80.

die Verkaufsflächenausstattung in Mundelsheim auf einen Wert von **308 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der niedrigen **Zentralitätskennziffer** im Nahrungs- und Genussmittelbereich wider. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **Lebensmittelbereich** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation

ca. 4,1 Mio. €	:	ca. 8,0 Mio. €	= ca. 52 %
(Umsatz in Mundelsheim)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Mundelsheim) <sup>26</sup>	(Zentralität)

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt derzeit ein großer Teil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Mundelsheim ins Umland ab. Durch die geplante Modernisierung und bestandsorientierte Erweiterung des Netto-Marktes kann das Lebensmittelangebot in Mundelsheim zeitgemäß aufgestellt und so eine angemessene Grundversorgung für die rd. 3.340 Einwohner gesichert werden. Sowohl die geringe Verkaufsflächenausstattung als auch der geringe Zentralitätswert zeigen, dass die Gemeinde Mundelsheim ihren Grundversorgungsauftrag bisher nicht vollumfänglich erfüllt. Insofern lassen sich im Lebensmittelbereich noch **Entwicklungsmöglichkeiten zum Ausbau bzw. zur Modernisierung des Angebots** erkennen.

## 5. Versorgungsstrukturen im Umland

Als nächstgelegene Lebensmittelstandorte, zu denen engere Einkaufsverflechtungen aus Mundelsheim bestehen, sind in westlicher Richtung das Mittelzentrum Besigheim sowie in südöstlicher Richtung die Stadt Steinheim an der Murr sowie die Gemeinde Murr zu nennen. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation im Umland wie folgt dar:

-  In südlicher Richtung folgt die **Gemeinde Pleidelsheim** (rd. 5 km von Mundelsheim entfernt), die mit einem kleinflächigen Netto-Markt in der Ortsmitte aktuell nur über ein eingeschränktes Lebensmittelangebot verfügt. Für die Bewohner Mundelsheims ist der Einkaufsstandort Pleidelsheim insofern nicht von Relevanz. Gleiches gilt in umgekehrter Richtung. In erster Linie sind andere Lebensmittelstandorte aus Pleidelsheim deutlich näher gelegen (z. B. Edeka in Ingersheim) bzw. attraktiver aufgestellt (u. a. Murr, Steinheim a. d. Murr), so dass nicht mit regelmäßigen Kundenzuflüssen nach Mundelsheim zu rechnen ist.
-  Die Gemeinde **Hessigheim** (rd. 3 – 4 km von Mundelsheim entfernt) verfügt über kein eigenes Angebot in Form eines Lebensmittelmarktes. Die Bewohner Hessigheims sind

<sup>26</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel IV, 2.

traditionell auf den Einkaufsstandort Besigheim ausgerichtet. Der Netto-Markt in Mundelsheim spielt im Einkaufsverhalten hingegen keine besondere Rolle, zumal aufgrund der Lage des Standortes am südlichen Ortsausgang zunächst die Ortsmitte Mundelsheim umständlich durchquert werden müsste.

- **Das Mittelzentrum Besigheim** (rd. 8 km von Mundelsheim entfernt)<sup>27</sup> verfügt über eine umfassende Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel. Stärkste Wettbewerbswirkungen entfalten die beiden Lebensmitteldiscounter an der Robert-Bosch-Straße (Aldi, Lidl, Verbund mit Getränkefachmarkt) sowie das E-Center an der Riedstraße. Die beiden Discounter wurden zuletzt umfassend modernisiert, sie sind damit als besonders leistungsfähig einzustufen.<sup>28</sup> Daneben ist der Discounter Norma in Besigheim mit zwei Filialen vertreten. Hier ist insbesondere der Standort auf der Ottmarsheimer Höhe (Ortsteil Ottmarsheim, rd. 4 km bzw. 6 Pkw-Fahrminuten entfernt) aus Mundelsheim gut zu erreichen. Der Norma-Markt ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der L 1115 v. a. für Pendler interessant.
- **Die Gemeinde Murr** (rd. 8 km von Mundelsheim entfernt) verfügt über ein starkes Discountangebot, darunter je eine moderne Filiale von Aldi bzw. Lidl im Gewerbegebiet „Im langen Feld“. Die Märkte sind als besonders leistungsfähig einzustufen, die zudem durch weitere Fachmarktangebote im direkten Umfeld (u. a. AWG, dm, Zoo & Co.) auch i. S. von Kopplungswirkungen profitieren. Die Lebensmittelmärkte sind aus Mundelsheim mit dem Pkw in rd. 10 Fahrminuten noch gut zu erreichen. Daneben ist in der Ortsmitte noch auf einen kleinflächigen Norma-Markt hinzuweisen, der jedoch ausschließlich eine lokale Versorgungsfunktion übernimmt.
- **Im weiter östlich gelegenen Steinheim a. d. Murr** (rd. 8 km von Mundelsheim entfernt) ist das SB-Warenhaus Kaufland als Wettbewerbsstandort mit regionaler Strahlkraft anzuführen. Der Standort wurde im vergangenen Jahr umfassend modernisiert.
- **In Großbottwar** (rd. 7 km von Mundelsheim entfernt) wird die Angebotssituation durch einen Edeka-Markt sowie Filialen der Discounter Lidl, Penny und Netto geprägt. Der Standort Großbottwar ist für die Bewohner der Gemeinde Mundelsheim kaum von Relevanz.

**Insgesamt ist die Wettbewerbssituation im Umland als besonders ausgeprägt einzustufen.** Durch die Nähe zum Mittelzentrum Besigheim sowie zu anderen attraktiven Lebensmittelstandorten im Umland (v. a. Kaufland Steinheim a. d. Murr, Discounter in Murr) bestehen aus Mundelsheim in diese Richtung umfassende Kaufkraftabflüsse. Der Netto-Markt in Mundelsheim entfaltet hingegen keine überörtliche Versorgungsfunktion, da die Umlandkommunen nachweislich eigene Nahversorgungsangebote besitzen bzw. – wie im Falle von Hessigheim – auf andere attraktive Einkaufsstandorte (Besigheim) zurückgreifen.

<sup>27</sup> Distanz zwischen der Ortsmitte Mundelsheim und dem Zentrum Besigheim, ermittelt mit google maps.

<sup>28</sup> Der Lidl-Markt wurde abgerissen und komplett neu aufgebaut, die Fa. Aldi hat ihre Filiale nach den neuesten Anforderungen umgebaut.

## 6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der bereits seit einigen Jahren in Mundelsheim ansässige Netto-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde. Im Ort sind nach der Schließung der Bäckerei Weigle bzw. der Metzgerei Stahl lediglich noch eine Bäckerei sowie der Werksverkauf der Fa. Fruchtsaft Schütz vorhanden. Der Netto-Markt stellt somit den einzigen Betrieb dar, der ein breites Grundversorgungsangebot (v. a. Lebensmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren) vorhält. Zusammen mit der angegliederten Bäckerei stellt er die wesentliche Versorgungseinrichtung in der Gemeinde Mundelsheim dar.

Das Vorhaben (Erweiterung des Standortes um rd. 300 m<sup>2</sup> inkl. Ausbau der Bäckerei / Café) dient dazu, den Netto-Markt an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse anzupassen und so langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Da es sich bei dem Netto-Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mundelsheim handelt, der im Hinblick auf eine adäquate Grundversorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle spielt, kommt der langfristigen Sicherung des Standortes ein hoher Stellenwert zu.

In quantitativer Hinsicht wurde eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ermittelt, die erste Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Mundelsheim aktuell ihren Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllt. Auch die niedrige Zentralität spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass ein Entwicklungspotenzial zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes besteht.

Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im Fall von Mundelsheim die im Konzentrationsgebot verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung** greift. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der ausschließlich der Grundversorgung (i. W. Lebensmittel, Getränke sowie Drogerieartikel) dient. Sofern in vorliegender Untersuchung nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Wirkungen erwarten lässt, ist der geplante großflächige Netto-Markt auch am nicht-zentralen Ort Mundelsheim zulässig. Randsortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, dürfen auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. **Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.**

### III. Integrationsgebot

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

#### 1. Mikrostandort „Pleidelsheimer Straße“

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Mundelsheim, direkt und gut sichtbar von der Pleidelsheimer Straße. Der Standort wird dabei in Richtung Westen durch die Pleidelsheimer Straße begrenzt, die der Zufahrt zum Netto-Markt dient, in östlicher Richtung verläuft der Neckartal-Radweg am Standort vorbei. Das Gebäude von Netto befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks, die Parkplätze sind dem Gebäude in südlicher bzw. östlicher Richtung vorgelagert.

**Foto 1: Netto-Markt**



**Foto 3: Stellplätze, Anlieferung**



**Foto 2: Zufahrt zum Standort von der Pleidelsheimer Straße**

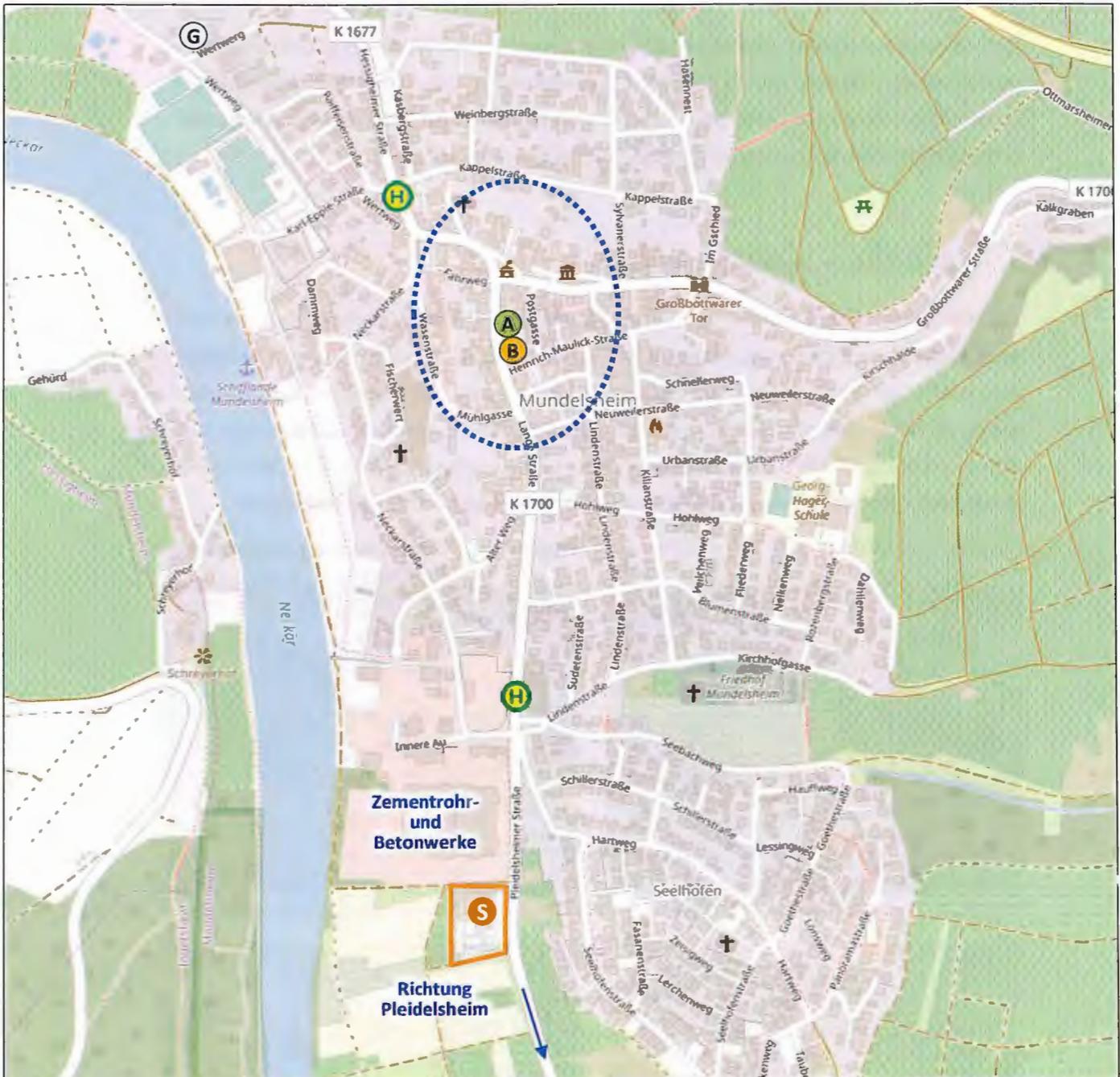


**Foto 4: Ortseingang, Fußwegeverbindung**



GMA-Aufnahmen 2019

**Karte 2: Mikrostandort „Pleidelsheimer Straße“**



**Legende**

- |  |  |
|--|--|
|  Standort Netto   | <b>Betriebe der Nahversorgung</b>  |
|  ÖPNV Haltestelle |  Bäckerei Offergeld   |
|  Ortsmitte        |  Getränkemarkt Schütz |
|  |  Apotheke             |

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2019

Hinsichtlich des **Standortumfeldes** bleibt zunächst festzuhalten, dass kein direkter Anschluss an die Wohnbebauung der Gemeinde Mundelsheim besteht. In nördlicher Richtung schließen zunächst Gewerbebetriebe an, darunter die Zementrohr- und Betonwerke Karl Röser. Die Flächen westlich und südlich des Netto-Marktes werden landwirtschaftlich genutzt, vis-à-vis der Pleidelsheimer Straße schließen zunächst Weinhänge an, oberhalb dieser erstreckt sich ein größeres Wohngebiet (vgl. Foto 2). Die Wohnbebauung an der Pleidelsheimer Straße beginnt rd. 200 m nördlich des Standortes. Vom Ortszentrum liegt der Netto-Markt rd. 800 m (= Luftlinie) entfernt.

Die Erschließung des Standortes für den **motorisierten Individualverkehr** ist insgesamt als gut zu bewerten. Über die Pleidelsheimer Straße (K 1700), die als örtliche Erschließungsachse aus südlicher Richtung bzw. in Richtung Autobahnanschluss A 81 dient, ist eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Für den Netto-Markt wurde eigens eine Zufahrt eingerichtet. Durch die Lage an der K 1700 ist zudem eine sehr gute Sichtbarkeit des Standortes vom Hauptverkehrsträger gegeben.

Die Erreichbarkeit des Projektstandortes zu Fuß bzw. mit dem Rad ist über ein straßenbegleitendes Wegenetz entlang der Pleidelsheimer Straße problemlos möglich. Für die südlichen Wohnbereiche der Gemeinde Mundelsheim kann der Netto-Markt auch eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen.

Auch mit dem **ÖPNV** ist der Netto-Markt über eine Buslinie erreichbar. Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Lange Straße“ (Bus 459 Richtung Besigheim bzw. Freiberg a. N.) liegt nur rd. 250 m bzw. drei Gehminuten entfernt. Es bleibt festzuhalten, dass der ÖPNV in der Gemeinde Mundelsheim mit nur zwei Bushaltepunkten in erster Linie auf den überörtlichen regionalen Busverkehr ausgerichtet ist. Die Haltepunkte werden jedoch in regelmäßiger Taktung alle 30 Minuten angesteuert.

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes sind wie folgt zusammenzufassen:

**Positive Standortfaktoren:**

- + einziger Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Mundelsheim
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem gesamten Ortsgebiet durch direkte Lage an der Pleidelsheimer Straße (K 1700)
- + ÖPNV-Haltepunkt rd. 250 m entfernt
- + Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad aus den südlichen Wohnlagen bzw. aus der Ortsmitte grundsätzlich möglich
- + gute Grundstückseigenschaften (ausreichendes Flächenpotenzial zur Erweiterung, ebene Topografie, exponierte Lage)

**Negative Standortfaktoren:**

- Lage außerhalb des Ortszentrums; allerdings liegen keine besser integrierten Flächen vor
- ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten**, dass es sich bei dem Standort von Netto um eine Ortsrandlage, jedoch mit fußläufigem Anschluss an Wohngebiete handelt. Durch die Lage an der Pleidelsheimer Straße (K 1700) ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. In fußläufiger Hinsicht übernimmt der Netto-Markt insbesondere für die Bewohner der südlichen Wohnlagen eine fußläufige Versorgungsfunktion. Somit handelt es sich trotz der randlichen Lage um einen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Mundelsheim.

## **2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben**

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. [...].“

Der Einzelhandelserslass 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 [...].“

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplans Region Stuttgart, unter Plansatz 2.4.3.2.1 „Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung“ Rechnung getragen:

### **2.4.3.2.1 (G) Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung**

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

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

## **3. Bewertung des Integrationsgebotes**

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

- /// Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden und etablierten Lebensmittelmarktes handelt. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.
- /// Aus städtebaulicher Sicht steht in besser integrierter Lage keine ausreichend große Fläche für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit entsprechender Stellplatzzahl zur Verfügung. Dies lässt sich mit der Lage Mundelsheim im engen Neckartal und steilen Hanganstiegen zur Hochfläche hin erklären.
- /// Der Netto-Markt befindet sich am südlichen Ortsrand an der Pleidelsheimer Straße. Die Distanz zur Wohnbebauung beträgt rd. 200 m. Der Standort ist an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen und daher sowie trotz seiner randlichen Lage aus großen Teilen des Gemeindegebietes bzw. aus der Ortsmitte noch zu Fuß erreichbar. Ein Anschluss an den ÖPNV ist über den Bushaltepunkt „Lange Straße“ (rd. 250 m bzw. 3 Gehminuten entfernt) gewährleistet. Darüber hinaus ist der Netto-Markt über die Pleidelsheimer Straße aus dem gesamten Ortsgebiet gut mit dem Pkw zu erreichen.
- /// Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes, der für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Mundelsheim unverzichtbare Bedeutung erlangt hat. Das Vorhaben von Netto ist in erster Linie als bestandsorientierte Erweiterung zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit einzustufen. Unter Beachtung des Konzentrations- und Kongruenzgebotes sowie unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, ist eine moderate Erweiterung am Standort unter nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

**Dem Netto-Markt kommt als einzigem Lebensmittelmarkt eine wichtige Funktion zur Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) in Mundelsheim zu. Die sehr spezielle topografische Lage von Mundelsheim an der Neckarschleife lässt keinen besser integrierten Standort zu.**

## IV. Kongruenzgebot

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. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto-Markt am Standort „Pleidelsheimer Straße“ 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.

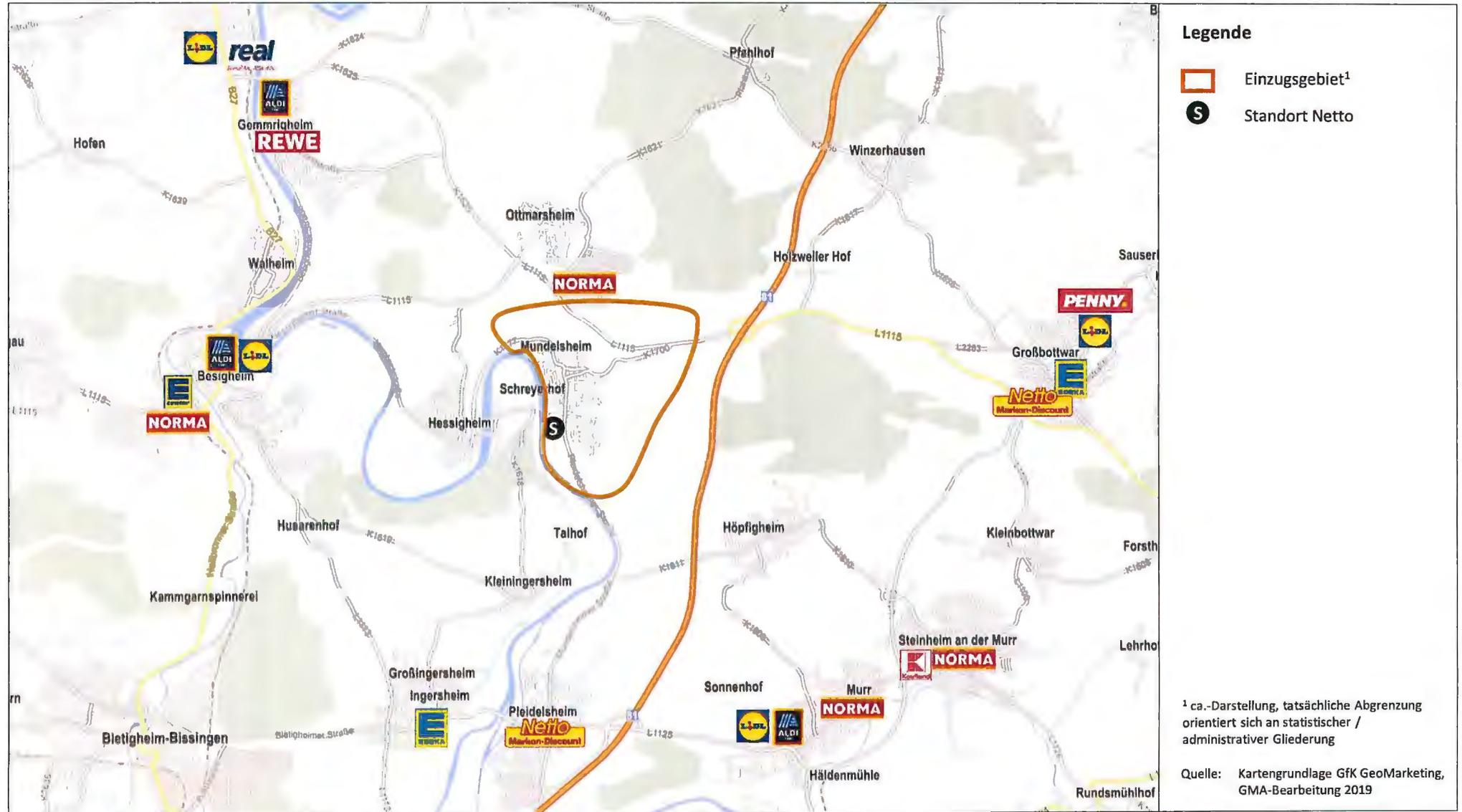
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus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

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

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Mundelsheim und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Filialnetz des Betreibers
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Besigheim, Pleidelsheim, Ingersheim, Murr).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Netto-Markt am Standort „Pleidelsheimer Straße“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Mundelsheim selbst mit aktuell ca. 3.336 Einwohnern beschränkt (vgl. Karte 3).

**Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Mundelsheim und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)**



Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** ist wie folgt zu begründen:

- Die Marktreichweite des Netto-Marktes bleibt auf die lokale Versorgungsebene begrenzt. Neben den räumlichen Kriterien ist die Versorgungssituation der umliegenden Städte und Gemeinden zu berücksichtigen. Hier zeigt die aktuelle Wettbewerbssituation<sup>29</sup>, dass sowohl im westlich gelegenen Mittelzentrum Besigheim (E-Center, Aldi, Lidl, 2 x Norma), im südlich angrenzenden Pleidelsheim (Netto), in der Gemeinde Ingersheim (Edeka), im östlich angrenzenden Großbottwar (Edeka, Lidl, Penny, Netto) sowie im nahegelegenen Murr (Aldi, Lidl, Norma) und Steinheim a. d. Murr (Kaufland) jeweils eigenständige, z. T. deutlich attraktivere Einkaufsmöglichkeiten bestehen. Regelmäßige Kundenzuführeffekte aus dieser Richtung sind demnach nicht zu erwarten. Die Bewohner der Gemeinde Hessigheim sind traditionell auf das Angebot in der Stadt Besigheim ausgerichtet, auch aus dem südöstlich angrenzenden Steinheimer Stadtteil Höpfigheim ist nicht mit regelmäßigen Kundenzuflüssen an den Netto-Markt in Mundelsheim zu rechnen, zumal in Steinheim a. d. Murr und Murr deutlich attraktivere Einkaufsstandorte bestehen.
- Dennoch auftretende Zuführeffekte an den Standort werden im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen“ abgebildet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus der Lage des Standortes an der K 1700. Der Anteil auswärtiger Kunden (z. B. Zufallskunden, Pendler etc.) ist jedoch insgesamt noch als moderat einzustufen.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.035.<sup>30</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Mundelsheim, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.210 €.<sup>31</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>32</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in

<sup>29</sup> Vgl. im Detail Kapitel II. 4.

<sup>30</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>31</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>32</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Mundelsheim bei 108,6 und damit auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 8,0 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %. Ein großer Teil davon entfällt auf das sog. „Nearfood-Sortiment“ (i. W. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung).

### 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>33</sup> 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 der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Netto-Markt am Standort „Pleidelsheimer Straße“ anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>34</sup>

<sup>33</sup> 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.

<sup>34</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Mundelsheim	8,0	40	3,2	0,5	3,7	86 – 87
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	13 – 14
<b>Gesamt</b>			<b>3,7</b>	<b>0,5 - 0,6</b>	<b>4,3</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.026 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei / Café) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Backshops sind keine nennenswerten Umsatzzuwächse verbunden. Die Erweiterungsfläche dient im Wesentlichen dem Ausbau des Café-/ Gastronomiebereiches. I. S. eines worst case-Ansatzes wird angenommen, dass ein maximaler Umsatzzuwachs von 0,1 Mio. € infolge der Umsetzung des Vorhabens möglich ist.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsfläche des geplanten Netto-Marktes (ca. 1.026 m<sup>2</sup> ohne Bäckerei) lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 4.150 € / m<sup>2</sup> VK** ermitteln, was für einen Netto-Markt der vorgesehenen Größenordnung als sehr gut zu bewerten ist und einen standortbezogenen worst-case abbildet.<sup>35</sup> Eine noch höhere Umsatzleistung ist auch vor dem Hintergrund der lokalen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes sowie der intensiven Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Umsatzherkunft** stammen rd. 86 – 87 % aus der Gemeinde Mundelsheim selbst; rd. 13 – 14 % der Umsätze fließen als Streuumsätze (Pendler, Zufallskunden, gelegentliche Kundenzuflüsse aus dem südlich angrenzenden Pleidelsheim) an den Standort zu, so dass sich zusammenfassend festhalten lässt, dass der Standort im Wesentlichen eine lokale Nahversorgungsfunktion übernimmt.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den

<sup>35</sup> Gemäß Hahn Retail Estate Report 2019/2020 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 792 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittsumsatz einer Netto-Filiale in Deutschland beträgt ca. 3,4 Mio. €, insofern liegt der ermittelte Gesamtumsatz in Mundelsheim damit deutlich über dem Durchschnittswerten von Netto.

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.“

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes bleibt auf die Gemeinde Mundelsheim begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die lokale Nahversorgungsfunktion bzw. Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Mundelsheim unterstreicht.
- Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 86 – 87 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Mundelsheim stammen werden; rd. 13 – 14 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Zufallskunden, Pendler, gelegentlich Kundenzuflüsse aus Pleidelsheim) an den Standort zu. Insofern werden die Vorgaben des Kongruenzgebotes (mehr als 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben nicht überschritten.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

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

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

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

#### 1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des erweiterten Netto-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.026 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei / Café) eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits heute durch den bestehenden Markt am Standort „Pleidelsheimer Straße“ gebunden wird. Der Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Umsatzleistung von mind. 3,4 Mio. €. Davon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 2,9 – 3,0 Mio. € bzw. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort Mundelsheim generiert und auch nach der Erweiterung am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Insofern verbleibt beim Netto-Markt ein **umverteilungsrelevanter Umsatz** in Höhe von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €, davon ca. 0,7 – 0,8 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Für den geplanten Backshop wird i. S. eines worst-case-Ansatzes zusätzlich ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 0,1 Mio. € angesetzt.

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

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben**

		Umsatzumverteilung in Mio. €
<b>Lebensmittelbereich</b>	▪ <b>Umsatz des bestehenden Netto-Marktes</b>	<b>2,9 – 3,0</b>
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter in Mundelsheim	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter im Umland (u. a. Besigheim, Murr, Steinheim a. d. Murr, Pleidelsheim)	0,7 – 0,8
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,7</b>
<b>Nichtlebensmittelbereich</b>	▪ Umsatz bestehender Netto-Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,4 – 0,5
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,5 – 0,6</b>
	▪ <b>Umsatz Netto insgesamt</b>	<b>4,3</b>

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

- In **Mundelsheim** sind keine direkten Wettbewerber zum Netto-Markt vorhanden. Die Wettbewerbswirkungen gegenüber den örtlichen Lebensmittelanbietern (Bäcker, Getränkemarkt) werden sich auf einem sehr niedrigen Niveau (max. 3 – 4 %) bewegen, da hier nur punktuelle Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Vorhaben bestehen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der im Ort ansässigen Betriebe (Bäckerei Offergeld, Getränkemarkt Schütz) ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgung in Mundelsheim mit der Modernisierung des Netto-Marktes gestärkt und langfristig gesichert.
- Vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel II.) lässt sich festhalten, dass ein wesentlicher Teil des durch das Vorhaben generierten (Mehr-)Umsatzes außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden wird (= „**Kaufkraftrückholung**“). Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei Anbietern mit ähnlichem Angebotskonzept zu erwarten, d. h. bei anderen Lebensmittelmärkten. Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen. Vom Vorhaben betroffen sind im Wesentlichen dezentrale Standorte, darunter Kaufland in **Steinheim a. d. Murr** sowie die Discounter in **Murr** (Aldi, Lidl im Gewerbegebiet „Langes Feld“), die v. a. als Standorte für Großmengen- bzw. Vorratseinkäufe genutzt werden und wegen der verkehrsgünstigen Lage auch für Pendler attraktiv sind. In **Besigheim** sind die Discounter Aldi und Lidl aber auch der Norma-Markt auf der Ottmarsheimer Höhe als wesentliche Wettbewerber einzustufen. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen mit max. 1 – 2 % auf einem sehr geringen Niveau. Dies ist eine Größenordnung, bei der von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung einzelner Anbieter auszugehen ist. Die zu erwartenden Effekte sind damit insgesamt als wettbewerbliche Effekte einzustufen, städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
- In **Pleidelsheim** sind infolge des Vorhabens Umsatzrückgänge von max. 2 – 3 % gegenüber dem Netto-Markt in der Ortsmitte zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes am südlichen Ortsausgang von Mundelsheim gelegentlich auch Kunden aus Pleidelsheim auf den deutlich attraktiveren Standort zurückgreifen. Eine Betriebsgefährdung der Pleidelsheimer Netto-Filiale ist dennoch nicht zu erwarten, da es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt der rd. 6.350 Einwohner zählenden Gemeinde handelt und das Bevölkerungspotenzial somit für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der dortigen Netto-Filiale mehr als ausreichend ist. Demzufolge ist weder mit negativen versorgungsstrukturellen noch mit städtebaulichen Auswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen in Mundelsheim zukunftsfähig aufzustellen und Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte im Umland zu reduzieren.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass infolge der Umsetzung des Vorhabens sowohl in Mundelsheim als auch im Umland nur sehr geringe Umverteilungseffekte ausgelöst werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes sind demnach auszuschließen.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie

- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

### 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- Sowohl in Mundelsheim selbst als auch in den Umlandkommunen werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 3 – 4 % in Mundelsheim; max. 2 – 3 % in Pleidelsheim bzw. max. 1 % an anderen untersuchten Standorten) ausgelöst. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keinerlei Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Mundelsheim noch im Umland beeinträchtigt.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Mundelsheim von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) auf max. 1.100 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) i. S. einer bestandsorientierten Erweiterung.</li> <li>/// Langjährig eingeführter Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion (= einziger Lebensmittelmarkt) für die Bewohner der Gemeinde Mundelsheim.</li> <li>/// Standort am südlichen Ortsausgang in verkehrsgünstiger Lage an der Pleidelsheimer Straße (K 1700).</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Mundelsheim</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort Mundelsheim: rd. 3.340 Einwohner, nicht zentraler Ort</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: In der Ortsmitte vereinzelt kleinteiliger Handel (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) sowie ergänzende Infrastruktureinrichtungen; Netto-Markt als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Nahversorger in Mundelsheim.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Mundelsheim, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 3.336 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 8,0 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes bei rd. 1.025 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei / Café): max. 4,3 Mio. €, davon 3,7 Mio. Food und 0,5 – 0,6 Mio. € Nonfood</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Mundelsheim max. 3 – 4 %</li> <li>/// ggü. Anbieter in Pleidelsheim max. 2 – 3 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Besigheim max. 1 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Murr max. 1 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Steinheim a. d. Murr max. 1 %</li> </ul>

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes dient der langfristigen Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in Mundelsheim.</p> <p>In quantitativer Hinsicht ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden (ca. 232 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW), die erste Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Mundelsheim aktuell ihren eignen Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllt. Auch die vergleichsweise niedrige Zentralität (52 %) spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgedeckt wird. Derzeit fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft an Lebensmittelstandorte im Umland (v. a. Besigheim, Murr, Steinheim a. d. Murr) ab.</p> <p>In qualitativer Hinsicht kommt dem Netto-Markt die zentrale Rolle zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu (v. a. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren). Mit der geplanten Modernisierung und bestandsorientierten Erweiterung des Lebensmittelmarktes können langfristig tragfähige Versorgungsstrukturen für die Gemeinde geschaffen werden.</p> <p><b>Insofern lässt sich festhalten, dass im Fall von Mundelsheim die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift.</b></p>
----------------------------	--

## Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

<b>Integrationsgebot</b>	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht steht in besser integrierter Lage weder zum jetzigen Zeitpunkt noch zum Zeitpunkt der Entwicklung des Netto-Marktes eine ausreichend große Fläche für einen Lebensmittelmarkt mit entsprechender Stellplatzzahl zur Verfügung. Dies lässt sich auch mit der Lage der Gemeinde Mundelsheim im engen Neckartal mit steilen Hanganstiegen zur Hochfläche hin begründen.</p> <p>Trotz seiner randlichen Lage kann der Netto-Markt für die südlichen Wohngebiete der Gemeinde Mundelsheim auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der Standort ist zu Fuß bzw. mit dem Rad aus großen Teilen des Gemeindegebietes erreichbar. An den ÖPNV besteht Anschluss über einen Bushaltepunkt im nahen Umfeld des Netto-Marktes (rd. 250 m entfernt).</p> <p>Dem Netto-Markt kommt als einzigem Lebensmittelmarkt eine wichtige Funktion zur <b>Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung</b> (Nahversorgung) in Mundelsheim zu. Die sehr spezielle topografische Lage von Mundelsheim an der Neckarschleife lässt keinen besser integrierten Standort zu.</p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Mundelsheim selbst begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Netto-Marktes für die Gemeinde Mundelsheim unterstreicht.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose stammen rd. 86 – 87 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus Mundelsheim. Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus der Standortkommune bzw. dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	<p>Sowohl in Mundelsheim als auch in den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Mundelsheim und in den umliegenden Kommunen werden nicht ausgelöst. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p><b>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</b></p>
<b>Fazit</b>	<p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben von Netto keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das Vorhaben (moderate Erweiterung des Verkaufsraumes um rd. 250 m, Ausbau der Bäckerei / Café) dient im Wesentlichen der Modernisierung und Anpassung des Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und damit auch einer langfristigen Sicherung des für die Grundversorgung in der Gemeinde Mundelsheim wichtigen Anbieters.</p>

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	12
Karte 2: Mikrostandort „Pleidelsheimer Straße“	20
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Mundelsheim und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)	25
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2: Projektkonzeption Netto Mundelsheim	9
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung	11
Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	28
Tabelle 5: Prognose der Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	31
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008– 2018	7
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Netto-Markt	19
Foto 2: Zufahrt zum Standort von der Pleidelsheimer Straße	19
Foto 3: Stellplätze, Anlieferung	19
Foto 4: Ortseingang, Fußwegeverbindung	19

