



Auswirkungsanalyse zur geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Satteldorf

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 11.07.2024

Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingung	4
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	4
2. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	4
II. Standortrahmenbedingungen Satteldorf	8
III. Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Satteldorf sowie im Umland	11
1. Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Satteldorf	11
2. Angebotsstrukturen im Umland	12
3. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich	12
IV. Auswirkungsanalyse zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“	16
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	16
2. Mikrostandort „Satteldorfer Hauptstraße“	17
3. Einzugsgebiet des Vorhabens, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	19
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial	19
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen	21
4.1 Umsatzprognose für den geplanten Vollsortimenter	21
4.2 Umsatzumlenkungen / Wettbewerbliche Wirkungen	22
4.2.1 Methodik	22
4.2.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	23
V. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	26
1. Konzentrationsgebotes	26
2. Integrationsgebot	27
3. Kongruenzgebot	28
4. Beeinträchtigungsverbot	29
VI. Zusammenfassung	31

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingung

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Satteldorf ist im Bereich des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“ langjährig ein Penny-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² ansässig. Im Rahmen einer Weiterentwicklung der Nahversorgung in Satteldorf insgesamt bzw. im südlichen Gemeindegebiet wird die „Umwandlung“ des bestehenden Discounters in einen Vollsortimenter als Erweiterung bzw. Abriss / Neubau diskutiert.

Im Rahmen der Untersuchung soll in einem ersten Schritt die Fragestellung „Welche Entwicklungspotenziale sind für Satteldorf darstellbar“ geklärt werden. Bezogen auf die Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist anschließend zu prüfen, welche Auswirkungen (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) durch die veränderte Versorgungssituation in Satteldorf und in den benachbarten Kommunen zu erwarten sind und ob ein solches Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Mit einer absehbaren Verkaufsfläche von über 800 m² wird formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Zudem ist das Vorhaben gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als regionalbedeutsam einzustufen. Gemäß ständiger Rechtsprechung können von großflächigen Märkten möglicherweise Auswirkungen ausgehen. Insofern ist vor dem Hintergrund einer sachgerechten Abwägung eine Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich (vgl. Kap. IV).

2. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung.

Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstückssortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen

entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.¹ Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie „mobile Läden“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

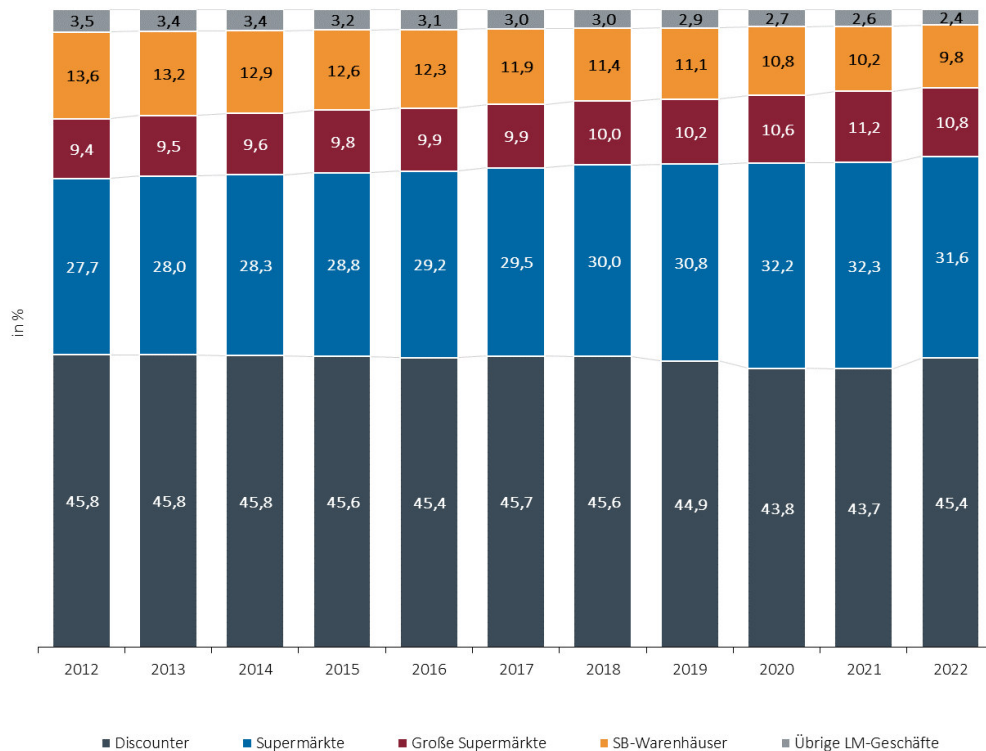
Abbildung 1: Alternative Formen der Nahversorgung



Quelle: GMA-Grafik 2023

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und die unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker am Markt zu behaupten. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von ca. 45 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2023 GMA-Darstellung 2024

¹ In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren, regionale Produkte etc.) bewährt.

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:²

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel³ führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II⁴ aufweist.

Großer Supermarkt

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

Discounter

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

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.

Convenience Store

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

Kleines Lebensmittelgeschäft

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

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023

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

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

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Discounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 14.900 Artikel.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 811 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.106 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13
Nonfood II	275	12	1.594	11
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24
Insgesamt	2.295	100	14.876	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023

Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 811 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.106 m² VK.⁵ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 2.000 m² VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktkonzepte anzupassen.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 77f.; GMA-Berechnungen.

II. Standortrahmenbedingungen Satteldorf

Der Gemeinde Satteldorf (Landkreis Schwäbisch Hall) mit ca. 5.825 Einwohnern⁶ ist im Regionalplan „Region Heilbronn-Franken“ **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) für die eigene Bevölkerung zu. Satteldorf ist Teil des Verdichtungsraums Schwäbisch Hall/ Crailsheim im ländlichen Raum⁷ und gehört der „**Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**“ an, welche die Stadt Crailsheim sowie die Gemeinden Satteldorf, Stimpfach und Frankenhardt umfasst.

Der nächstgelegenen Zentrale Ort ist das Mittelzentrum Crailsheim (rd. 4 km). Die weiteren Zentralen Orte befinden sich in einer Entfernung von mind. 20 km. Durch die vergleichsweise geringe Entfernung zum Mittelzentrum Crailsheim ist Satteldorf starken **Wettbewerbswirkungen** ausgesetzt.

Zwischen den Jahren 2013 und 2023 verlief das **Bevölkerungswachstum** in Satteldorf sehr positiv (+ 11 % / zum Vergleich: LK Schwäbisch Hall + 9 %). Nachdem in der letzten Dekade insgesamt ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen war, geht das Statistische Landesamt in seiner Hauptvariante bis in das Jahr 2040 weiterhin von einer steigenden Bevölkerungszahl aus (+ 5 %; Basisjahr 2020).

Siedlungsstrukturell unterteilt sich die Gemeinde Satteldorf in drei Ortsteile mit ihren jeweils zugehörigen Dörfern, Weilern und Gehöften. Der bevölkerungsstärkste Ortsteil ist der Satteldorfer Kernort selbst. Die Ortsteile Gröningen (rd. 2 km nördlich) und Ellrichshausen in rd. 5 km Entfernung weisen im Vergleich zum Kernort Satteldorf deutlich geringere Einwohnerpotenziale auf und befinden sich teilweise in deutlich vom Kernort abgesetzten Lagen. Ebenso ist auf das großflächige Gewerbegebiet „Gewerbepark Satteldorf“, welches zentral zwischen den Ortsteilen Gröningen, Bronnholzheim und Satteldorf liegt, hinzuweisen.

Aufgrund der Vielzahl an großen- und mittelständischen Gewerbebetrieben ist die Gemeinde Satteldorf ein **Einpendlerort**; 4.040 Einpendlern stehen 2.097 Auspendler gegenüber.⁸ Die ca. 4.460 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Satteldorf verteilen sich wie folgt auf die großen Wirtschaftszweige: ca. 78 % der Beschäftigten entfallen auf das „Produzierende Gewerbe“, ca. 16 % auf den Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und ca. 5 % auf „Sonstige Dienstleistungen“. Verantwortlich dafür ist v.a. der „Gewerbepark Satteldorf“, der größtenteils mittelständische – bis große Gewerbebetriebe auf sich vereint. Zudem weist Satteldorf einen deutlich positiven Pendlersaldo (+ 2.363) auf und eine verglichen mit dem Landkreis deutlich höhere Arbeitsplatzdichte⁹. In den letzten 10 Jahren verlief die Beschäftigtenentwicklung im gesamten Landkreis wie auch in der Gemeinde extrem positiv (+ 70 %; + 1.835 Beschäftigte).

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 3. Quartal 2023

⁷ Quelle: Regionalplan der Region Heilbronn-Franken PS 2.1.3.1 (N)

⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA); Stand: 30.06.2022

⁹ sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner

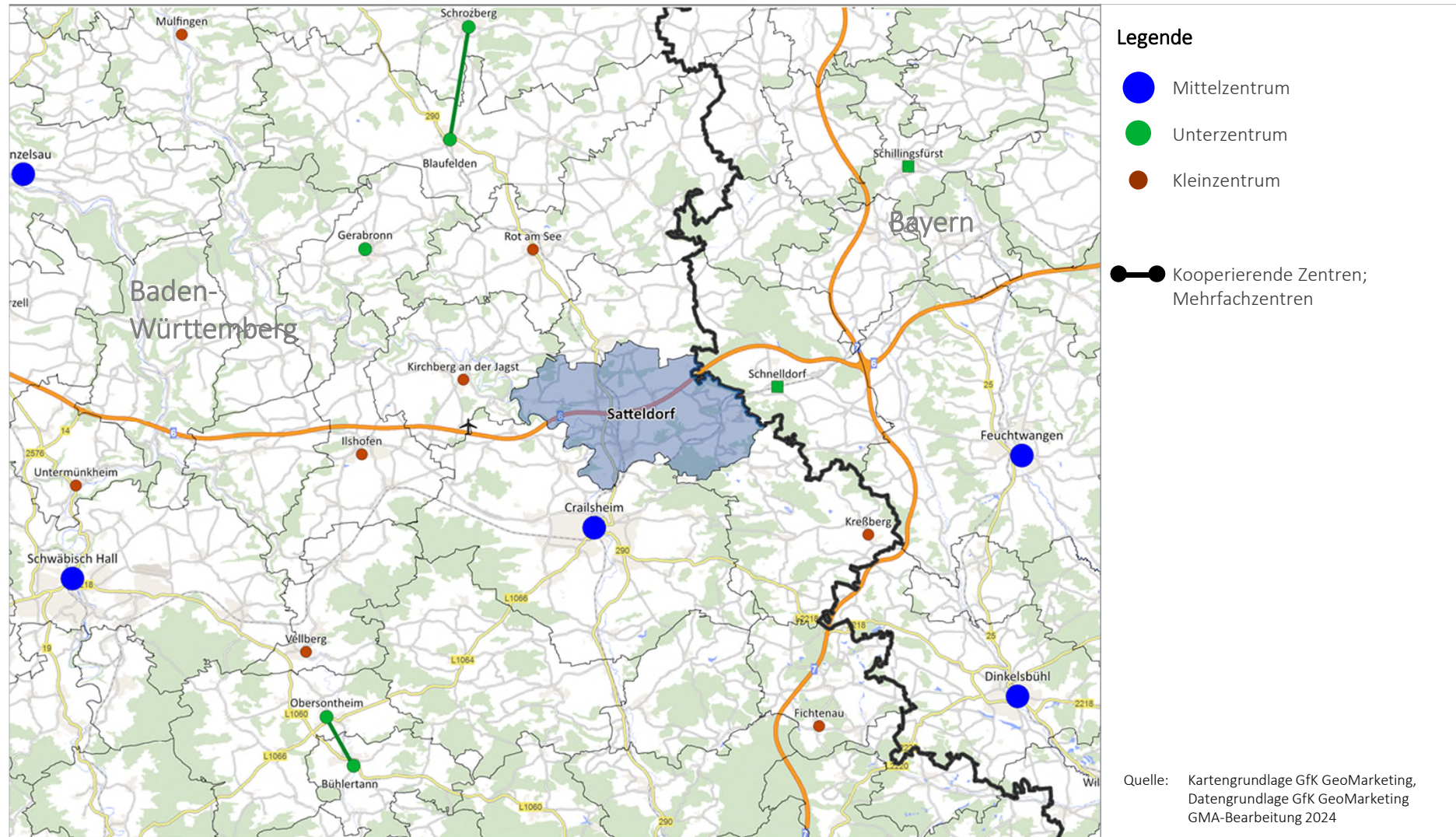
Die regionale **Verkehrsanbindung** Satteldorfs wird durch die Nord-Süd-Bundesstraße B 290 (Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen) sowie die unmittelbar nördlich des Kernortes verlaufende Ost-West-Autobahn BAB 6 sichergestellt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch das Netz der Deutschen Bahn, mit direkten Verbindungen u. a. nach Crailsheim. Zudem bestehen über mehrere Buslinien u. a. Verbindungen nach Crailsheim und Gröningen.

Die Einzelhandelsstruktur von Satteldorf wird im Wesentlichen durch die Einzelhandelslagen „Satteldorf Nord“ und „Satteldorf Süd“ geprägt. Die übrigen Ortsteile verfügen teilweise nur über keinen bis rudimentären Einzelhandelsbesatz.

- /// **„Satteldorf Nord“:** Prägend für diese Einzelhandelslage ist ein überwiegend mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbesatz. Neben einem Aldi-Lebensmitteldiscounter sind als strukturprägende Einzelhandelsanbieter dm-Drogeriefachmarkt, Takko-Textilfachmarkt; Schuh Outlet sowie Fristo (Getränkfachmarkt) und HEM Expert (Elektrofachmarkt) zu nennen. Der Standort ist durch ein gewerbliches Umfeld geprägt und weist eine hervorragende verkehrliche Anbindung auf.
- /// **„Satteldorf Süd“:** Einzelhandelslage am südlichen Ortsrand des Kernorts Satteldorf. Hier ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich ansässig. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt und wird punktuell durch Dienstleistungsbetriebe aus dem Gesundheitssektor ergänzt.

Das Kaufkraftniveau der Gemeinde Satteldorf liegt mit einem Wert von 101,2 auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt).

Karte 1: Lage von Satteldorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2023

III. Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Satteldorf sowie im Umland

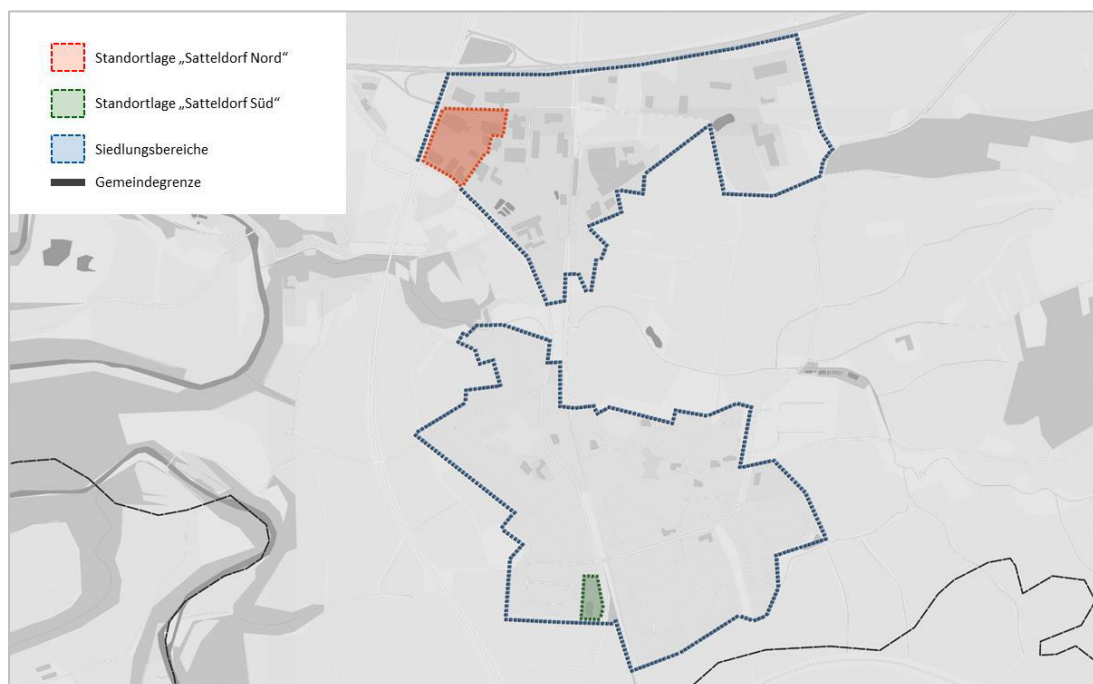
Zur Bewertung der Angebotssituation wurden alle relevanten Lebensmittelanbieter in Satteldorf aufgenommen. Ergänzend erfolgte eine Aufnahme der relevanten Lebensmittelmärkte im Umland.

1. Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in Satteldorf

Das Angebot in Satteldorf ist im Wesentlichen durch die Discounter Aldi und Penny geprägt. Der Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² VK befindet sich im Norden des Kernortes in einer gewerblich geprägten Lage im Verbund mit dem Textilfachmarkt Takko und dem dm-Drogeriemarkt. Dieser Standort verfügt über keinen Wohngebietsbezug. Der Anbieter Penny mit ca. 600 m² VK befindet sich als zweiter Versorgungsstandort im Süden des Kernortes am Siedlungsrand. Dieser stellt eine handelsbezogene Solitärage dar, verfügt aber anders als der Aldi-Markt über einen unmittelbaren Bezug zu den bestehenden Wohnlagen von Satteldorf. Ergänzt werden diese Anbieter durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (Getränke, Tankstelle, Hofladen etc.).

Eine Ortsmitte i.e.S. ist in Satteldorf nicht zu identifizieren. Ein zusammenhängender Ortskern mit ausgeprägten Einzelhandelsstrukturen ist nicht erkennbar. Im Wesentlichen erstreckt sich die „Ortsmitte“ im Bereich der Hauptdurchfahrtstraße Satteldorfer Hauptstraße / Ecke Barenhalder Straße. Lediglich die Satteldorfer Gemeindeverwaltung ist hier angesiedelt.

Karte 2: Einzelhandelslagen der Gemeinde Satteldorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK Geomarketing

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Satteldorf auf ca. 1.800 – 1.900 m². Diese Anbieter erwirtschaften einen Umsatz im Lebensmittelsegment von ca. 11 – 12 Mio. €¹⁰.

¹⁰ Ohne Nonfood-Anteile bei den Lebensmittelmärkten, inkl. Food-Anteil beim dm-Drogeriemarkt

2. Angebotsstrukturen im Umland

Die Einkaufsorientierung der Bevölkerung von Satteldorf wird heute ganz wesentlich durch die entsprechenden Angebote im **Mittelzentrum Crailsheim** geprägt. Dort sind alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (z. T. in mehrfacher Besetzung) mit unterschiedlichsten Angeboten angesiedelt. Hier ist insbesondere auf die Standorte der großen Supermärkte/SB-Warenhäuser Kaufland (zwei Standorte mit jeweils zwischen 3.000 – 5.000 m² VK), Eberl mit rd. 2.000 m² VK und Rewe mit ca. 1.900 – 2.000 m² VK hinzuweisen. Überdies sind im Crailsheimer Stadtgebiet aber auch Filialen der Discounter von Norma, Penny, Lidl (2 x), Aldi (2 x) und Netto (2 x) vorzufinden, die ebenfalls im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen. Die ethnischen Lebensmittelmärkte (Mix Markt, Kliver, City Markt) sind hingegen stark spezialisiert, weshalb sie nur deutlich untergeordnet in den Wettbewerb mit dem Vorhaben in Satteldorf treten werden. Neben den oben genannten strukturprägenden Lebensmittelanbietern gibt es im Crailsheimer Stadtgebiet eine Vielzahl kleinflächiger Lebensmittelgeschäfte (u. a. Lebensmittel-SB-Läden, Obst- und Gemüsehandel, Biomarkt, Naturkost, Reformhaus, Getränkemärkte) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Neben den Angeboten im südlich angrenzenden Crailsheim ist ergänzend auch auf die Wettbewerber in den weiteren Umlandkommunen **Schnelldorf** (Diska-Edeka mit 1.000 – 1.200 m² VK) und **Wallhausen** (Edeka mit 1.200 – 1.500 m² VK) hinzuweisen, deren Einkaufsverflechtungen mit Satteldorf aber deutlich geringer ausfallen.

3. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

Mit Bezug auf die Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelsektor ist festzuhalten, dass die Gemeinde Satteldorf zwar über zwei Discounterstandorte verfügt. Bezogen auf die qualitative Bewertung ist aber zum einen auf die unterdurchschnittliche und nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche des Nahversorgers Penny im Süden und zum anderen auf die Angebotslücke im Segment „Vollsortiment“ hinzuweisen. Hier sind starke Kaufkraftabflüsse nach Crailsheim vorhanden.

Die folgenden Berechnungsansätze sollen auf verschiedene Art ausloten, ob und wenn ja, welches Entwicklungs- bzw. Verkaufsflächenpotenzial im Lebensmittelbereich für Satteldorf besteht.

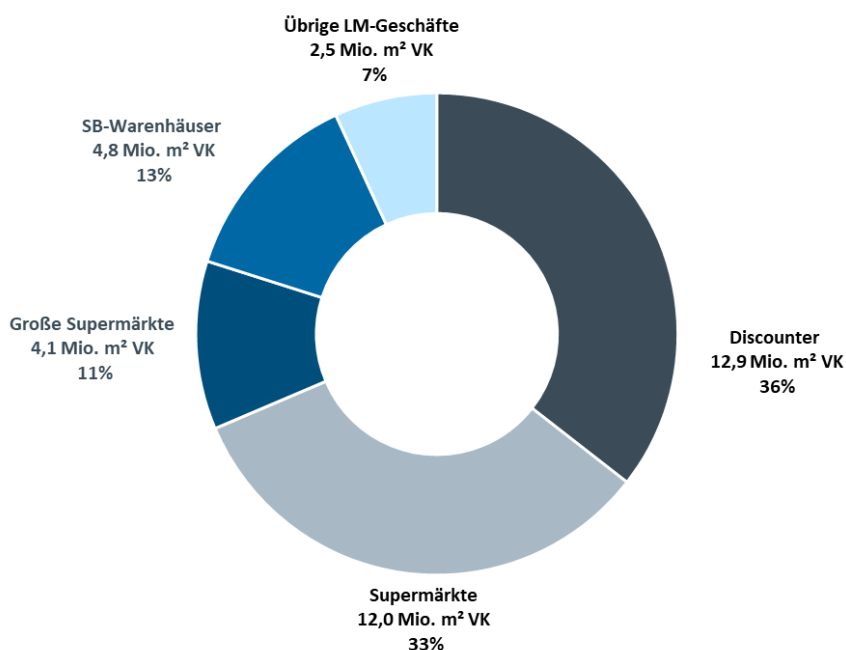
/// Ansatz 1: Verkaufsflächenausstattung nach Bundesdurchschnitt

Für die Ermittlung des Entwicklungspotenzials im ersten Ansatz wird die Verkaufsflächenerhebungen des Europäischen Handelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Hier ergibt sich ein Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW.

Karte 3: Ausgewählte Angebotsstrukturen in Satteldorf und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)



Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland



Quelle: EHI Retail Institute sowie statistisches Bundesamt; GMA-Berechnungen 2024

Legt man diesen Wert als Referenz zugrunde, dann ergibt sich für Sattendorf folgendes **Entwicklungspotenzial**:

Tabelle 2: Entwicklungspotenzial in Sattendorf im Lebensmittelbereich (Referenzwert: durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung)

räumliche Bezugsgröße	Einwohner	Verkaufsfläche Lebensmittelmärkte	Verkaufsflächenausstattung*	Entwicklungspotenzial (Referenzwert Bundesdurchschnitt)
Sattendorf insgesamt	5.825	1.400 m ²	240 m ² / 1.000 EW	1.100 – 1.200 m ²

* Rechenvorgang: VK / Einwohner * 1.000 EW

GMA-Berechnung 2024

Sattendorf erreicht mit 240 m² VK / 1.000 EW nur einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert. Würde man den Bundesdurchschnitt i. H. von 436 m² VK / 1.000 EW als Ziel definieren, ergäbe sich ein Entwicklungspotenzial von 1.100 – 1.200 m² Verkaufsfläche.

Ansatz 2: Zentralitätskennziffer

Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an.

Für den **Nahrungs- und Genussmittelbereich** beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{lclcl} \text{ca. 11 - 12 Mio. €} & : & \text{ca. 17,3 Mio. €} & = & \text{ca. 65 – 70 \%} \\ \text{(Umsatz in Sattendorf)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Sattendorf)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

Zur Einordnung: ein Wert von ca. 65 – 70 % zeigt an, dass rein quantitativ bereits eine für eine Gemeinde wie Satteldorf mit ca. 5.800 Einwohnern vergleichsweise gute Nahversorgung vorhanden ist. Qualitative Angebotslücken werden jedoch, wie hier in Satteldorf im Bereich Vollsortiment nachweislich vorhanden, nicht dargestellt. Grundsätzlich sind zwar auch bei 65 – 70 % Zentralität Kaufkraftabflüsse aus Satteldorf an Standorte außerhalb der Gemeinde vorhanden.

Ausgehend von diesen Betrachtungsansätzen und der qualitativen Bewertung der Versorgungssituation ist **ein Entwicklungspotenzial darstellbar**. Unter der Annahme einer „Umwandlung“ des Penny-Marktes (derzeit ca. 600 m² VK) in einen Vollsortimenter und dem ermittelten Entwicklungspotenzial von 1.100 – 1.200 m² (vgl. Ansatz 1), kann rein rechnerisch eine **Verkaufsfläche von max. 1.700 – 1.800 m² für einen Vollsortimenter am Standort „Satteldorf-Süd“** abgeleitet werden. Dabei handelt es sich um einen **Maximalwert** (auch aus Sicht des landesplanerischen Konzentrationsgebots). Aufgrund der Lage „vor den Toren Crailsheims“ und der Siedlungsstruktur mit den relativ weit entfernten nördlichen und östlichen Ortsteilen in Satteldorf erscheint eine Verkaufsflächenausstattung i. H. des Bundesdurchschnitts ambitioniert. Aus gutachterlicher Sicht wird daher eine Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter in einer **regionstypischen Größe von ca. 1.400 – 1.500 m² VK empfohlen** (vgl. z. B. Neuansiedlung Rewe in Kirchberg an der Jagst mit 1.480 m² VK inkl. Backshop / Café).

IV. Auswirkungsanalyse zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Satteldorf hat gezeigt, dass ein Entwicklungspotenzial für einen Lebensmittelvollsortimenter grundsätzlich gegeben ist. Nachfolgend soll ein Markt mit 1.400 – 1.500 m² VK (bei Erweiterung oder Abriss/Neubau des Bestandsobjektes) untersucht werden.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation in Satteldorf sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Auswirkungsanalyse bearbeitet werden:

- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Satteldorfer Hauptstraße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale (Lebensmittel)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 bzw. dessen Teilfortschreibung Einzelhandel¹¹
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

1. 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:¹²

- „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,*

¹¹ Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken im Kapitel 2.4.3.2; <https://www.rvhnf.de/rp2020-aenderungen>; Die Beteiligung nach § 9 Abs. 2 ROG wurde vom 13.11.2023-29.2.2024 (Träger öffentl. Belange) bzw. 18.12.2023-26.01.2024 (Öffentlichkeit) durchgeführt.

¹² Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

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

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

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Satteldorf sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

2. Mikrostandort „Satteldorfer Hauptstraße“

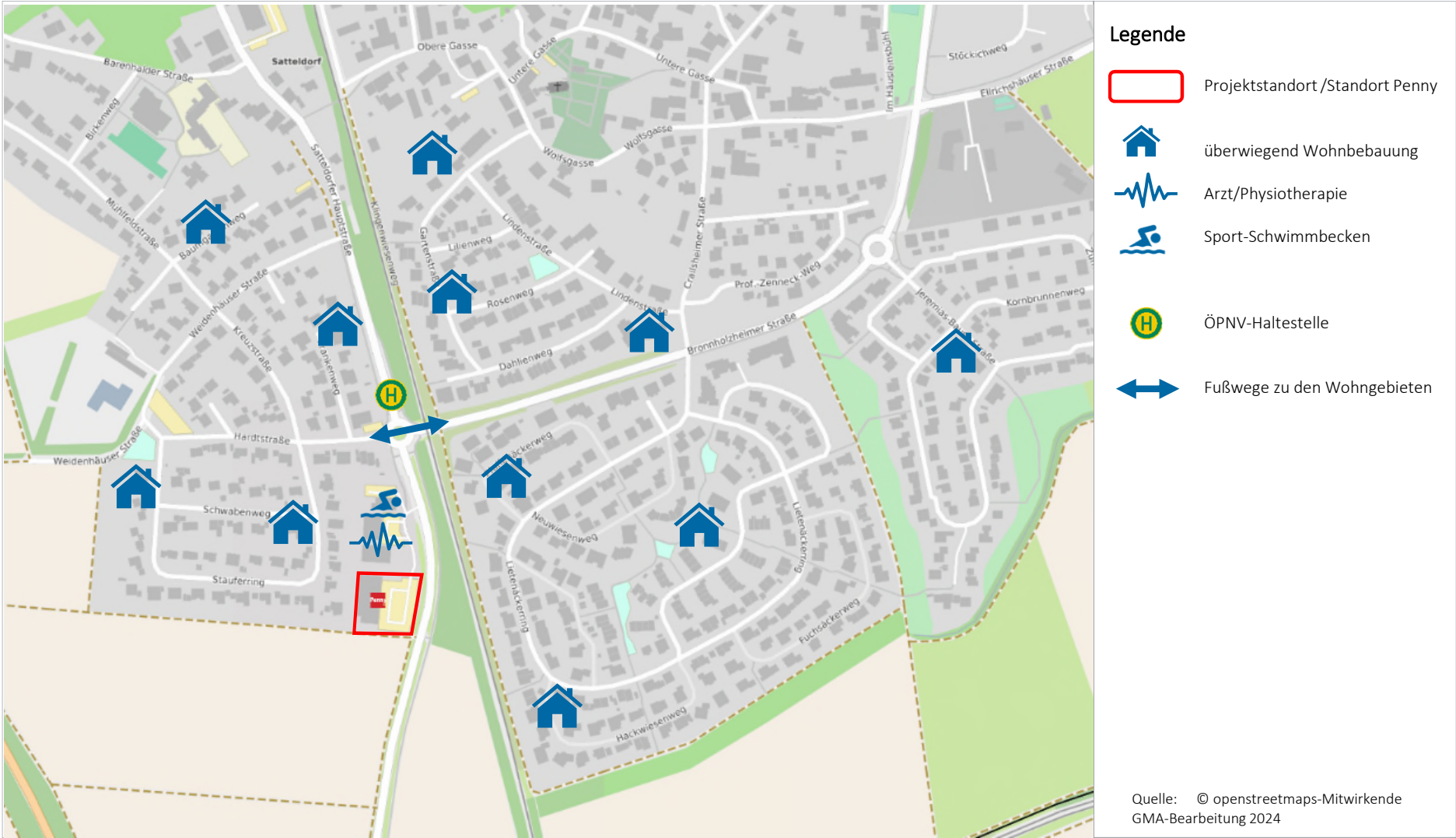
Der **Standort** des Penny-Marktes befindet sich an der Satteldorfer Hauptstraße im südlichen Gemeindegebiet des Kernortes Satteldorf und ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde als „**Nahversorgungslage Süd**“ definiert.

Das großräumige Standortumfeld ist westlich und nördlich sowie östlich der Satteldorfer Hauptstraße bzw. der Bahntrasse nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar nördlich schließen sich das Gesundheitszentrum „Zentrum Mensch“, eine Hausarztpraxis sowie das Aquanett (Aquafitness) an. Im Bereich der Hardtstraße befindet sich ein Gebäude der Volksbank.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes kann aufgrund der Lage an der Satteldorfer Hauptstraße für den motorisierten Individualverkehr als gut bewertet werden. Die Satteldorfer Hauptstraße stellt zum einen die Ortsdurchfahrt von Satteldorf dar und mündet zum anderen in ca. 1,5 km in die B 290. Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung. Nördlich des Standortes befindet sich in ca. 250 m Entfernung im Kreuzungsbereich Satteldorfer Hauptstraße / Hardtstraße die Haltestelle „Bahnbrücke“.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** ist aus den umliegenden Wohnbereichen gegeben. Auch für die Wohnbevölkerung jenseits der Bahnlinie ist die Erreichbarkeit über die Bahnbrücke im Bereich der K 2503 (östlicher Ortsbereich von Satteldorf) problemlos möglich.

Karte 4: Mikrostandort „Satteldorfer Hauptstraße“ und Standortumfeld



3. Einzugsgebiet des Vorhabens, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial

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

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

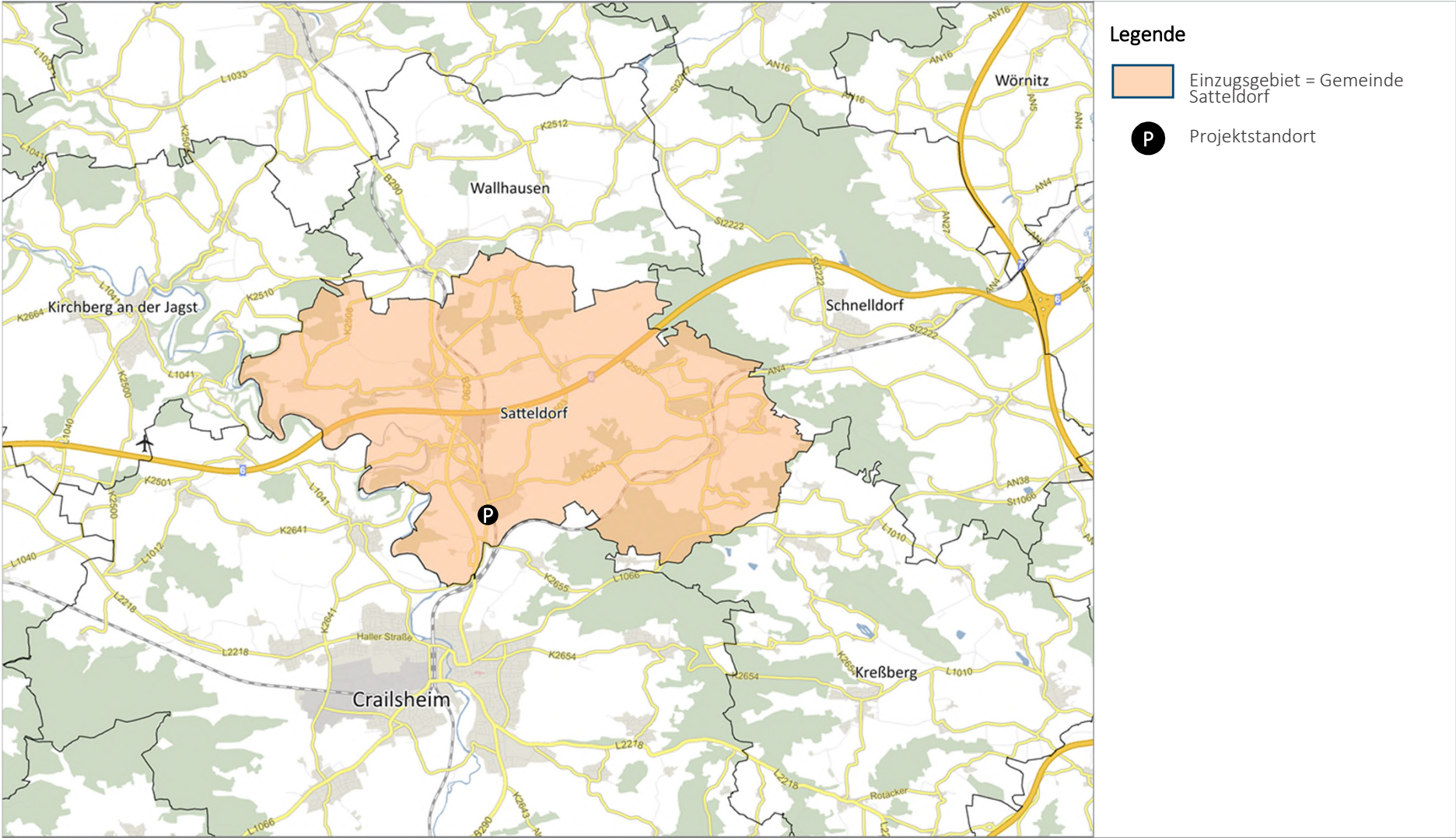
Zur **Abgrenzung und Zonierung** des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

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

Demnach kann unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren im vorliegenden Fall ein Einzugsgebiet abgegrenzt werden, welches sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Satteldorf mit ca. 5.825 Einwohnern begrenzt. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der ausgeprägten Angebotsstrukturen in Crailsheim und auch in den Umlandkommunen (u. a. Kirchberg, Ilshofen, Schnellendorf) sowie der topographischen und zu überwindenden Distanzen zwischen den Kommunen nicht zu erwarten. Hinzukommt die solitäre Lage des Standortes. Anders als der Standort Nord im Umfeld des Gewerbeparks / Autobahnnähe sind hier keine weiteren Handelsnutzungen ansässig.

Darüberhinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort ggf. aus den nördlichen Stadtteilen von Crailsheim (u.a. Tiefenbach, Wollmershausen) werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet.

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters in Satteldorf-Süd



3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.864.¹³

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

ca. € 2.930.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Satteldorf bei 101,2 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt).¹⁴ Für das Einzugsgebiet (= Gemeinde Satteldorf) beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für **Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 17,3 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen bei ca. 15 %.¹⁵

4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen

4.1 Umsatzprognose für den geplanten Vollsortimenter

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.¹⁶ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des 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 Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁴ Quelle: MB Research 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

¹⁵ Insbesondere Drogeriewaren, Tiernahrung.

¹⁶ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel IV., 5.2 ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für den geplanten Vollsortimenter mit ca. 1.400 – 1.500 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Satteldorf	17,3	max. 30	5,2	0,9	6,1	90
Streuumsätze			0,6	0,1	0,7	10
Insgesamt			5,8	1,0	6,8	100

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

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den möglichen Vollsortimenter errechnet sich auf Grundlage der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen ein Prognoseumsatz von max. 6,8 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,0 Mio. € auf Nonfood (u. a. Drogeriewaren und andere Randsortimente wie Heimtierbedarf, Schnittblumen, Zeitschriften).

Im Verhältnis zur empfohlenen Verkaufsfläche von 1.400 – 1.500 m² VK errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von rund 4.500 – 4.900 € je m² VK¹⁷. Damit liegt der künftige Markt zwar unter dem Bundesdurchschnitt von Vollsortimentern¹⁸. Höhere Werte sind angesichts der eher ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes (trotz der Sondersituation der BAB 6 für den Norden von Satteldorf) und dem starken Wettbewerbsumfeld Richtung Crailsheim nicht zu erwarten.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass etwa 90 % und damit der Großteil des Umsatzes aus der Gemeinde Satteldorf stammt. Weitere 10 % des Umsatzes fließen von außerhalb der Gemeinde bzw. als Streuumsätze zu.

4.2 Umsatzumlenkungen / Wettbewerbliche Wirkungen

4.2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹⁹ basiert.

¹⁷ Betrachtet man die reine Markt VK von Lidl (inkl. Bäckerei), dann liegt die Flächenleistung bei 7.800 – 7.900 € / m² VK.

¹⁸ Quelle Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2023 / 2024, S. 38f.; Angaben für 2022. Edeka: 5.320 €/m² VK bei 1.305 m² Filialgröße bzw. Rewe: 4.510 € / m² VK bei 1.534 m² Filialgröße

¹⁹ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- /// Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:
- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen ergibt.

4.2.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder auch Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden i. d. R. **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. In der Modellrechnung werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

Für die Bewertung des geplanten bzw. weiterentwickelten Nahversorgungsstandortes in Satteldorf-Süd werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Für das Gesamtvorhaben wird eine Umsatzleistung von 6,8 Mio. € erwartet. Davon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf Lebensmittel und rd. 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- /// Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass am Standort bereits der Penny-Markt, dessen Verkaufsfläche im Vorhaben aufgehen soll, ansässig ist. Derzeit erwirtschaftet Penny schätzungsweise einen Umsatz von ca. 4,0 Mio. €, davon rd. 3,4 Mio. € im Lebensmittel- und 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden somit nicht gegenüber dem bestehenden Einzelhandel wirksam. Daraus ergibt sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. €, davon rd. 2,4 Mio. € im Lebensmittel- und rd. 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

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

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben in Satteldorf-Süd

		Umsatz in Mio. €	UUV in %
Foodbereich	Umsatzleistung Bestand	3,4	---
	▪ Umsatzumverteilung in Satteldorf	0,2 – 0,3	2 – 3
	▪ Umsatzumverteilung in Crailsheim, davon...	1,9 – 2,0	2
	▪ Vorranggebiete Grundversorgung*	1,4	2 – 3
	▪ Vorranggebiet Zentrenrelevant*	<0,1	1 – 2
	▪ Umsatzumverteilung in Schnelldorf	0,1 – 0,2	2 – 3
	▪ Umsatzumverteilung in Wallhausen	0,1 – 0,2	1 – 2
	Umsatzleistung Food gesamt	5,8	---
Nonfood- bereich	Umsatzleistung Bestand	0,6	---
	▪ Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,4	n.n.
	Umsatzleistung Nonfood gesamt	1,0	---
	▪ Umsatz geplanter Vollsortimenter gesamt	6,8	---

--- = Ausweis methodisch nicht sinnvoll

n. n. = nicht nachweisbar

* = Gemäß Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken (Abstimmungsstand: August 2023)

GMA-Berechnungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Die Umsatzumverteilungseffekte in **Satteldorf** selbst werden sich auf ca. 0,2 – 0,3 Mio. € belaufen und im Wesentlichen den ansässigen Aldi-Markt sowie den Fristo-Getränkemarkt betreffen. Die Auswirkungen liegen mit max. 2 – 3 % auf einem geringen Niveau, da sich durch den differierenden Betriebstypen (Discounter vs. Vollsortimenter) nur teilweise Überschneidungen ergeben. Städtebaulich betrachtet befinden sich der Aldi- und der Fristo-Markt in einer Standortlage ohne Wohngebietsbezug. Gemäß kommunalem Entwicklungskonzept 2020 „übernimmt der Standort traditionell eine Nahversorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet“²⁰. Die ermittelten geringfügigen Umverteilungseffekte lösen keine städtebaulichen Effekte aus. Davon unabhängig ist festzuhalten, dass der Aldi-Markt als leistungsfähig, auch aufgrund der Verbundlage mit dm und Takko, bewertet werden kann. Ein Marktaustritt ist sicher auszuschließen. Vielmehr könnte der Aldi-Markt durch den mit dem Vorhaben einhergehenden Marktaustritt von Penny (im Discountsegment) profitieren. Verbraucherbezogen ist die Ergänzung des Aldi-Marktes durch einen Vollsortimenter eine idealtypische Konstellation.

Da der Penny-Markt bereits heute über eine Bäckerei verfügt, geht die mit der Etablierung eines Vollsortimenters i.d.R. verbundene Integration einer Bäckerei nicht mit zusätzlichen Wettbewerbswirkungen auf das Ladenhandwerk einher.

Ein Großteil der Umsatzverluste wird hingegen nicht in Satteldorf selbst, sondern an den Wettbewerbsstandorten im Umfeld ausgelöst. Als wichtigster Wettbewerbsstandort für das Planvorhaben ist **Crailsheim** zu nennen. Dieser Versorgungstandort liegt der

²⁰ Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Satteldorf 2020, S. 44

Gemeinde Satteldorf am Nächsten und wird von Kunden aus Satteldorf frequentiert. Hier werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von maximal 2 % ausgelöst. Die Auswirkungen sind als wirtschaftliche Effekte zu bewerten.

Bezogen auf die „Vorranggebiete Grundversorgung“, die im Zuge der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans festgesetzt werden sollen, liegen die Auswirkungen mit max. 3 % auf einem geringen Niveau. Diese betreffen im Vollsortiment zum einen den Kaufland-Standort im östlichen VRG GV und zum anderen die Anbieter Rewe und Eberl im zentral gelegenen VRG GV (westlich der Bahnlinie). Die Anbieter sind als leistungsfähig zu bewerten und werden vom Vorhaben nur randlich tangiert. Schädliche Auswirkungen sind hier auszuschließen. Selbiges ist für das „Vorranggebiet Zentrenrelevant“ zu konstatieren. Hier ist mit dem Norma-Markt ein Anbieter aus dem Discountsegment ansässig, der vom Vorhaben kaum betroffen sein wird und die bisherige Versorgungsfunktion für die Crailsheimer Innenstadt weiterhin übernehmen wird.

- Im nördlich angrenzenden **Wallhausen** werden mit max. 1 – 2 % ebenfalls nur vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese betreffen den ansässigen Anbieter Edeka. Aktuell bestehen nur geringe Verflechtungen von Satteldorf zum Standort Edeka in Wallhausen. Folglich werden keine Umsatzverluste in einer kritischen Größenordnung durch das Vorhaben am südlichen Rand des Kernortes Satteldorf ausgelöst. Das Vorhaben führt somit nicht zum Marktaustritt oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wallhausen.
- Auch für die Strukturen in **Schnelldorf**, die durch den Diska-Markt (Markttyp im Edeka-Verbund) geprägt sind, werden nur geringfügige Umsatzverluste von max. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. max. 2 – 3 % zu erwarten sein. Diese resultieren aus Umlenkungen der Wohnbevölkerung in den östlichen Satteldorfer Ortsteilen zum Kernort, die über die K 2505 diesen günstig erreichen können. Das Vorhaben führt auch hier nicht zum Marktaustritt oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch die drei Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Satteldorf (u. a. dm-Drogeriemarkt) wirksam. Diese sind jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bestehender Anbieter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche / Vorranggebiete oder die verbrauchernahe Versorgung in Nachbargemeinden können ausgeschlossen werden.

V. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Nahversorgungsstandortes ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und dessen im Entwurf befindliche Teilfortschreibung Einzelhandel²¹ zu verweisen.

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Vorhaben als regionalbedeutsam einzustufen.

1. Konzentrationsgebotes

Zunächst ist zu bewerten, ob der Standort Satteldorf unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist 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.*

Auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020²² wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Ergänzend wird ausgeführt:

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

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

Der Gemeinde Satteldorf ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Damit ist Satteldorf für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben grundsätzlich nicht vorgesehen. Von der Regelung kann allerdings bei nicht zentralen Orten abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient bzw. die Gemeinde im Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen ist.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation anhand der Verkaufsflächenausstattung zeigt sich, dass die Gemeinde Satteldorf im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung aufweist.

Mit der Etablierung eines Vollsortimenters in Satteldorf können die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde langfristig modern und zukunftsfähig aufgestellt werden, ohne dass hierbei Potenziale umliegender Kommunen negativ beeinflusst werden. Auch

²¹ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 Textteil, einschließlich Begründung Stand, 22.03.2024

²² Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 Textteil, einschließlich Begründung Stand, 22.03.2024, Ziel 2.4.3.2.3

ist damit von einer Rückholung von aktuell abfließender Kaufkraft nach Crailsheim und damit einer Stärkung der Kaufkraftbindung in Satteldorf auszugehen.

Das Konzentrationsgebot wird im Rahmen des Ausnahmetatbestandes erfüllt.

2. Integrationsgebot

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

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

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 [...].“

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020²³ wird für Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion folgendes ausgeführt:

In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion werden keine Vorranggebiete festgelegt. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist das Integrationsgebot nach Absatz 1 anzuwenden.

Hierzu wird in der Begründung folgendes ergänzt:

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung werden die Standorteigenschaften nach den Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 geprüft.

Im Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 werden folgende Merkmale zu städtebaulich integrierten Standortalagen benannt:

- *an den Vorhabenstandort grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und*
- *in einer zweiten Himmelsrichtung befindet sich ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m und*
- *eine städtebauliche Zäsur, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist nicht vorhanden.*

Standorte in fußläufiger Entfernung zu Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs können als städtebaulich integriert beurteilt werden, sofern diese der Innenstadt bzw. dem örtlichen Zentrum zugeordnet sind.

Der Standort kann gemäß den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken wie folgt bewertet werden:

²³ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 Textteil, einschließlich Begründung Stand, 22.03.2024, Ziel 2.4.3.2.6

- /// Bezugnehmend auf die Anbindung an Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen ist festzuhalten, dass die Wohnbebauung im Westen unmittelbar an den Standort heranreicht. Die Wohnbebauung im Norden (Richtung Ortsmitte) beginnt nur getrennt durch das Gesundheitszentrum in weniger als 150 m Entfernung.
- /// Im Osten des Standortes ist zwar eine städtebauliche Zäsur mit der Bahntrasse vorhanden, die den Standort von Wohnlagen des Kernortes trennt. Dennoch kann diese im Bereich der K 2503 durch eine Brücke problemlos überwunden werden. Im Jahr 2022 wurde der Kreisverkehr an allen Ausfahrten für Fußgänger und in Richtung Projektstandort auch für Radfahrer durchgängig ausgebaut.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot im Fall des Vorhabens eingehalten wird.

3. Kongruenzgebot

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

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

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

Auch der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020²⁴ trifft hierzu eine ergänzende Aussage (PS 2.4.3.2.4):

Bei Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung entspricht das Gemeindegebiet dem Verflechtungsbereich. [...].

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

- /// Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst primär die Gemeinde Satteldorf mit ca. 5.825 Einwohnern. Untergeordnet sind Zuflüsse aus den nördlichen Stadtteilen von Crailsheim, Wallhausen, Schnelldorf und durch Berufspendler anzunehmen.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben einen Umsatzanteil von ca. 90 % aus Satteldorf (= Verflechtungsbereich) generiert wird und 10 % der Umsatzleistung von außerhalb der Gemeinde (i. W. Umfeld) zufließen.

²⁴ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Teilfortschreibung Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2 Textteil, einschließlich Begründung Stand, 22.03.2024, Ziel 2.4.3.2.4

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

4. Beeinträchtungsverbot

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 und im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2 aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot 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.“

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Beeinträchtungsverbot wie folgt bewerten:

- /// In Satteldorf selbst gibt es keine Ortsmitte im eigentlichen Sinn. Der bestehende Penny-Markt ist die einzige Nahversorgungslage. Ein weiterer Anbieter (Aldi) befindet sich im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage. Insgesamt werden die Nahversorgungsstrukturen langfristig zukunftsfähig aufgestellt und die Nahversorgung gestärkt.
- /// Außerhalb des Gemeindegebietes werden Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkte im Crailsheimer Stadtgebiet und hier insbesondere gegenüber den Vollsortimentern Kaufland (Standort Ost), Rewe und Eberl ausgelöst, die sich jeweils in einem regionalplanerisch definierten „Vorranggebiet Grundversorgung“ befinden. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich hier auf einem geringen Niveau. Auch hier sind keine Bestandsgefährdungen zu erwarten, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Gegenüber den weiteren regionalplanerischen Vorranggebieten („Grundversorgung“ und „Zentrenrelevant“) sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. An dieser Stelle sei anzumerken, dass die Umverteilungswirkungen aus der Rückholung bisher aus Satteldorf abfließender Kaufkraft im Vollsortiment (= Kaufkraft-rückholung) resultiert.
- /// Die Auswirkungen im Nichtlebensmittelbereich verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber. Es sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung keine Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sowohl in Satteldorf selbst als auch in den umliegenden Kommunen zu erwarten sein. Das Beeinträchtigungsverbot wird demnach eingehalten. Die geplante Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes „Satteldorf-Süd“ stellt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der knapp 5.830 Einwohner großen und weiterwachsenden Gemeinde Satteldorf dar.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens													
Grundlagen													
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Umwandlung eines Discounters in einen Vollsortimenter (Penny geht in der Fläche vom Vollsortimenter auf) /// Standort in der Gemeinde Satteldorf am südlichen Rand des Kernortes /// gemäß kommunalem Entwicklungskonzept 2020: Lage in einem Nahversorgungsstandort 												
Entwicklungspotenzial in Satteldorf / Darstellbare Verkaufsfläche des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> /// Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Satteldorf: rd. 249 m² VK / 1.000 EW (BRD: 435 m² / 1.000 EW) – deutlich unterdurchschnittlicher Wert /// starke Kaufkraftabflüsse in Segment der Vollsortimenter nach Crailsheim /// zusätzliches Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Satteldorf: 1.100 – 1.200 m² VK /// empfohlene Verkaufsfläche des Vollsortimenters (unter Berücksichtigung des bestehenden Penny-Marktes): ca. 1.400 – 1.500 m² 												
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 												
Standortrahmenbedingungen Satteldorf	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort Satteldorf mit 5.825 Einwohnern im Mittelbereich Crailsheim /// positive Bevölkerungsentwicklung in der letzten Dekade und auch zukünftig /// leicht überdurchschnittlicher Kaufkraftindex /// zwei Handelslagen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldorf Nord: Aldi, Friso, dm, Takko, HEM Elektro mit Nähe zur Autobahn ▪ Satteldorf-Süd: Nahversorgungslage mit Penny /// vorrangiger Wettbewerbsstandort: Crailsheim 												
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial:	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeinde Satteldorf mit 5.825 EW /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Satteldorf: ca. 17,3 Mio. € 												
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung für Vollsortimenter mit ca. 1.400 – 1.500 m² VK: ca. 6,8 Mio. €, davon 5,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,0 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich /// Umsatzzuwachs: ca. 2,8 Mio. €, davon rd. 2,4 Mio. € im Lebensmittel- und rd. 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich 												
Umverteilungseffekte	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #2c3e50; color: white;">Umverteilung in...</th> <th style="background-color: #2c3e50; color: white;">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ Satteldorf</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>▪ Crailsheim – VRG Grundversorgung</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>▪ Crailsheim – VRG Zentrenrelevant</td> <td>1 – 2</td> </tr> <tr> <td>▪ Schnelldorf</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>▪ Wallhausen</td> <td>1 – 2</td> </tr> </tbody> </table>	Umverteilung in...	in %	▪ Satteldorf	2 – 3	▪ Crailsheim – VRG Grundversorgung	2 – 3	▪ Crailsheim – VRG Zentrenrelevant	1 – 2	▪ Schnelldorf	2 – 3	▪ Wallhausen	1 – 2
Umverteilung in...	in %												
▪ Satteldorf	2 – 3												
▪ Crailsheim – VRG Grundversorgung	2 – 3												
▪ Crailsheim – VRG Zentrenrelevant	1 – 2												
▪ Schnelldorf	2 – 3												
▪ Wallhausen	1 – 2												

Raumordnerische Bewertungskriterien	
raumordnerische Kernregelung	Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Satteldorf erfüllt. Trotz der Einstufung der Gemeinde als nicht zentraler Ort können Einzelhandelsgroßprojekte in Satteldorf realisiert werden. Das Vorhaben erfüllt zum einen die Vorgabe der „Sicherung der Grundversorgung“ und zum anderen übernimmt das Vorhaben keine wesentlich über die Gemeinde hinausgehende Versorgungsfunktion.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Mindestens 90 % des Umsatzes stammen aus Satteldorf selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mehr als 70 % des Umsatzanteils aus dem Verflechtungsbereich = Gemeinde Satteldorf) wird nicht unterschritten.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird im vorliegenden Fall erfüllt. Bei dem Standort handelt es sich um eine Lage mit unmittelbarem Wohngebietsbezug (mind. zwei Himmelsrichtungen mit weniger als 150 m Entfernung), die eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnlagen im Satteldorfer Süden und auch für die Gemeinde insgesamt übernimmt.
Beeinträchtungsverbot	Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen in Satteldorf auf einem geringen bis max. moderaten Niveau, werden aber im Speziellen gegenüber dem Aldi-Markt wirksam (in nicht-integrierter Lage). In Satteldorf selbst gibt es keine Ortsmitte im eigentlichen Sinn. Der bestehende Penny-Markt ist die einzige Nahversorgungslage. Ein weiterer Anbieter (Aldi) befindet sich im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage. Insgesamt werden die Nahversorgungsstrukturen langfristig zukunftsfähig aufgestellt und die Nahversorgung gestärkt. Außerhalb des Gemeindegebietes werden Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten im Crailsheimer Stadtgebiet und hier insbesondere gegenüber den Vollsortimentern Kaufland (Standort Ost), Rewe und Eberl ausgelöst, die sich jeweils in einem regionalplanerisch definierten „Vorranggebiet Grundversorgung“ befinden. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich hier auf einem geringen Niveau. Auch hier sind keine Bestandsgefährdungen zu erwarten, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Gegenüber den weiteren Vorranggebieten (Grundversorgung und Zentrenrelevanz) sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Satteldorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Einzelhandelslagen der Gemeinde Satteldorf	11
Karte 3:	Ausgewählte Angebotsstrukturen in Satteldorf und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK)	13
Karte 4:	Mikrostandort „Satteldorfer Hauptstraße“ und Standortumfeld	18
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters in Satteldorf-Süd	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Entwicklungspotenzial in Satteldorf im Lebensmittelbereich (Referenzwert: durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung)	14
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	22
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben in Satteldorf-Süd	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Alternative Formen der Nahversorgung	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022	5
Abbildung 3:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland	14