



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Backnang, Sulzbacher Straße 164 – 166

AUFTRAGGEBER: Stadt Backnang

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 22.08.2024

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 auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelbild: GMA



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 Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Konzentrationsgebot	10
1. Makrostandort Backnang	10
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	11
III. Integrationsgebot	15
1. Mikrostandort Sulzbacher Straße 164 – 166	15
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung des Integrationsgebotes	20
IV. Kongruenzgebot	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose	24
4. Kongruenzgebot	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25
V. Beeinträchtigungsverbot	26
1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet	26
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	27
3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	31
3.1 Methodik	31
3.2 Umsatzumlenkungen	31
3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	32
4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung	34
VI. Agglomerationsregelung	37
VII. Zusammenfassung	39

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Im Juni 2024 erteilte die Stadtverwaltung Backnang der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Backnang. Die Planungen sehen vor, am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 einen Lebensmittelmarkt der Fa. tegut zu errichten. Für den Supermarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² vorgesehen. Der Standort soll nach Möglichkeit mehrgeschossig entwickelt werden, d. h. Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und weitere Nutzungen in einem oder mehreren Obergeschossen (allerdings kein Einzelhandel in den Obergeschossen).

Mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Backnang und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Backnang sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes an der Sulzbacher Straße 164 – 166
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Stadt Backnang und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Backnang und im Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern), 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 Fassung¹ aus:

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

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

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

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 m² der Fall sein wird.²
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² 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.

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 176) m. W. v. 07.07.2023.

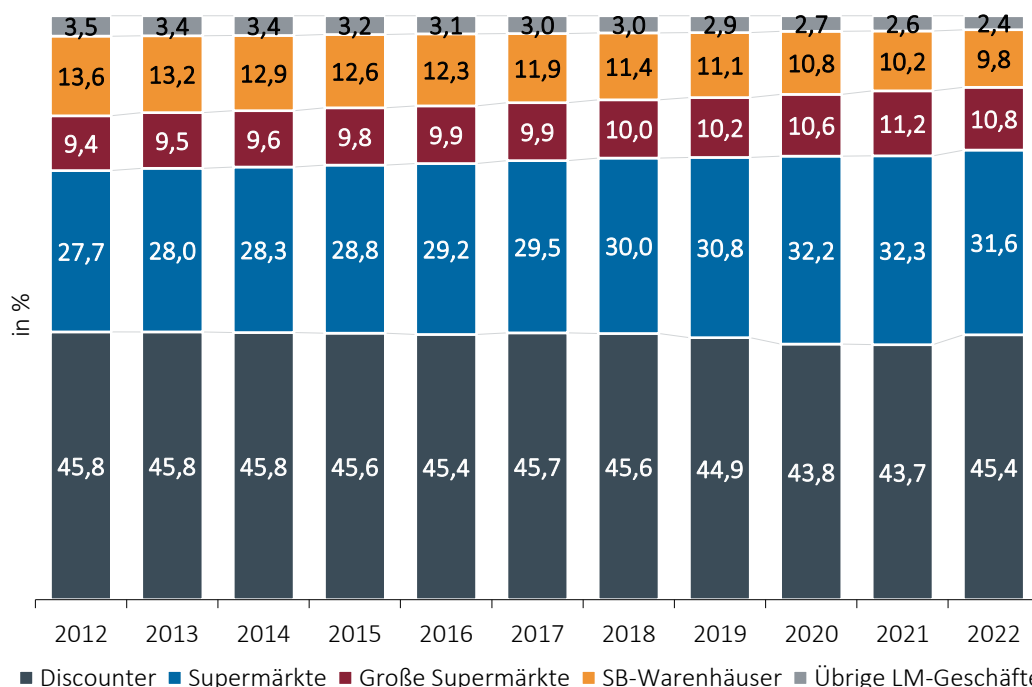
² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche 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).

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 die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, gingen die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte zurück. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern war zwischen 2019 und 2021 leicht rückläufig. Im Jahr 2022 konnten sie jedoch ihren Marktanteil wieder leicht erhöhen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2024

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 Begriffserklärung, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

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 bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

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 II⁵ führt.

Supermarkt

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an als Discounter. So werden z. B. Artikelzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

des Nonfood-Bereichs ausdrückt. Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Damit bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.877	100	25.005	100

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

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

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 steigen Flächenbedarf sind **neue Anforderungen** an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und 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-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Speziallebensmittel).

Bei dem am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 **projektierten Lebensmittelmarkt der Fa. tegut** handelt es sich um den **Betriebstyp „Supermarkt“**. Der Schwerpunkt des geplanten Marktes liegt sowohl hinsichtlich des Sortiments als auch hinsichtlich des Umsatzes eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. **Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche beträgt klar weniger 10 %.**

4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Backnang bestehen Planungen zur Umgestaltung des an der Sulzbacher Straße 164 – 166 gelegenen Areals. Die auf dem Grundstück befindliche Immobilie ist sanierungsbedürftig. Zudem ist der derzeitige Zweckbau nicht mehr zeitgemäß und erfüllt die städtebaulichen Anforderungen an einen repräsentativen Stadteingang nicht. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadtverwaltung Backnang eine Neugestaltung des Areals, deren Ziel die Aufwertung des nördlichen Eingangsbereiches zur Innenstadt ist.

Im Rahmen der Neugestaltung soll am Standort ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden in dessen Erdgeschosszone ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. tegut mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² untergebracht werden soll. In den Obergeschossen sind andere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zum aktuellen Planungsstand liegen hierzu sowie zur Gestaltung des Gebäudes und zur Zufahrtssituation noch keine detaillierten Planungen vor.

Bislang wurde der Standort ebenfalls bereits durch eine Einzelhandelsnutzung belegt. Derzeit steht das Gebäude allerdings leer.

Im Umfeld des Projektstandortes befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe. In einem Umkreis von max. 150 m sind ein Kik Textilfachmarkt, ein Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein Deichmann Schuhfachmarkt ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass zwischen diesen Betrieben und dem geplanten tegut-Markt ein räumlich-funktionaler Zusammenhang bestehen wird. Vor diesem Hintergrund wird der geplante Lebensmittelmarkt eine Einzelhandelsagglomeration bilden (vgl. Kapitel VI)⁶.

⁶ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Backnang

Die Stadt Backnang (Rems-Murr-Kreis) ist in der Landes- und Regionalplanung als **Mittelzentrum** in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen (vgl. Karte 1). Im Jahr 2023 lebten in Backnang ca. **38.180 Einwohner**⁷. Seit 2013 konnte die Stadt einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung um 9,1 % verzeichnen. Damit hat sich die Bevölkerung in Backnang deutlich positiver als im Rems-Murr-Kreis (2013 – 2023: + 5,7 %) entwickelt. Bis 2035 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einem weiteren leichten Bevölkerungszuwachs (+ 2,4 %) aus.⁸

Das **Siedlungsgebiet** von Backnang erstreckt sich auf die Kernstadt und die fünf Stadtteile Heiningen, Maubach, Steinbach, Strümpfelbach und Waldrems. Mit rd. 77 % der Wohnbevölkerung liegt der Einwohnerschwerpunkt in der Kernstadt.⁹ Die übrigen Stadtteile liegen räumlich z. T. stark von der Kernstadt abgesetzt. Die Siedlungsstruktur der Stadt wird auch durch die topografische Situation im Murratal bestimmt. Die Murr wirkt als natürliche Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Kernstadtbereich. Die Altstadt fügt sich in den sog. „Murrbogen“ ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Backnang ist insgesamt noch als gut zu bewerten; die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 14 (Schwäbisch Hall – Waiblingen – Stuttgart), welche westlich der Kernstadt verläuft. Über Kreis- und Landesstraßen ist die Autobahn A 81 (Stuttgart- Würzburg) in einer Distanz von ca. 16 km zu erreichen. Auch mit dem ÖPNV ist für Backnang eine gute Erreichbarkeit festzustellen. Backnang verfügt über eine Anbindung an das Regionalbahn- und S-Bahn-Netz der Region Stuttgart.

Im Jahr 2023 waren in Backnang ca. 14.430 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, davon ca. 33 % im produzierenden Gewerbe, ca. 21 % in Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie ca. 45 % in den sonstigen Dienstleistungen. Im Vergleich zum Rems-Murr-Kreis sind in der Stadt überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Bereich der sonstigen Dienstleistungen tätig (Rems-Murr-Kreis: 38 % produzierendes Gewerbe, 20 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 41 % sonstige Dienstleistungen). Für die Stadt Backnang ist ein negativer Pendlersaldo festzuhalten. 9.822 Berufseinpendlern stehen 11.362 Berufsauspendler gegenüber.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Backnang wird im Wesentlichen durch folgende Lagen charakterisiert (vgl. Karte 2):

- Die Innenstadt von Backnang erstreckt sich im Süden bis zur Oberen Bahnhofstraße, im Westen bis zu Friedrichstraße, im Norden bis zur Talstraße und zur Gartenstraße. Sie umfasst auch den südlichen Teil der Sulzbacher Straße. Die innerstädtische Haupteinkaufslage umfasst im Wesentlichen die Marktstraße und die Gerberstraße sowie die als Fußgängerzone ausgewiesenen Teilbereiche dazwischen und weist einen nahezu durchgängigen Geschäftsbesatz auf. Insgesamt existiert hier ein breiter Branchenmix mit deutlichem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, wobei lokale und kleinflächig strukturierte Anbieter dominieren.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2023.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung; Basis: 2020, obere Variante; Prognosezeitraum 2023 – 2035; GMA-Berechnungen 2024.

⁹ Kernstadt inkl. Sachsenweiler; Quelle: Stadt Backnang, Stand: 31.03.2023.

- /
 Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in den dezentralen und vorrangig autokundenorientierten Einkaufslagen in den Gewerbegebieten im nördlichen Teil der Kernstadt (Sulzbacher Straße) und im südlichen Teil der Kernstadt (Weissacher Straße / Industriestraße). Hier haben sich eine Reihe großflächiger Betriebe angesiedelt (z. B. Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte, Elektrofachmarkt, Möbel- / Einrichtungsanbieter, Bau- und Heimwerkerfachmärkte). Als weitere dezentrale Lage ist der Standort des Opti-Einrichtungshauses im Stadtteil Waldrems anzuführen.

- /
 Nahversorgungslagen sind in Backnang nur unterdurchschnittlich ausgeprägt. In den Stadtteilen von Backnang gibt es heute lediglich einen rudimentären Einzelhandelsbesatz, der sich weitgehend auf Bäckereien oder Kleinbetriebe beschränkt.

- /
 Im Hinblick auf das **nördliche Stadtgebiet** von Backnang, ist festzustellen, dass hier in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung mit Lidl und Norma nur zwei Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind.¹⁰ Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in diesem Gebiet mit einem Wert von ca. 218 m² VK / 1.000 EW deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (ca. 450 m² VK / 1.000 EW¹¹).¹² Zudem sind hier auch qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen, da das Angebot einseitig auf das Lebensmitteldiscountsegment ausgerichtet ist. Ein Vollsortimenter mit einem breiten und tiefen Angebotspektrum und einer Frischetheke ist nicht vorhanden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel V.1).

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Stadt Backnang unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. In diesem Zusammenhang 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.

¹⁰ Der Projektstandort des Vorhabens befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Backnang an der Sulzbacher Straße.

¹¹ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 450 m² VK / 1.000 EW festhalten.

¹² Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet an der Sulzbacher Straße. Grundlage für die Berechnung der Verkaufsflächenausstattung bildet die Zone I des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes und die dort ansässigen Lebensmittelmärkte.

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 Untertzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im Regionalplan Stuttgart¹³ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹⁴ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Ergänzend führt der Regionalplan Stuttgart im Hinblick auf Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) folgendes aus:

- (4) *Einzelhandelsprojekte, 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.*

In der Begründung des Plansatzes wird die Gültigkeit des Plansatzes explizit auch auf die Stadtteile der Zentralen Orte ausgedehnt. Hierin heißt es:

„Dies gilt ebenso in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen der Unter- und Mittelzentren sowie dem Oberzentrum.“¹⁵

Basierend auf den vorstehenden Ausführungen kann das Vorhaben hinsichtlich des **Konzentrationsgebotes** wie folgt bewertet werden:

- Der geplante tegut-Markt kann eindeutig als Betrieb der Grundversorgung eingestuft werden kann (vgl. Kapitel I. 3).
- Im nördlichen Stadtgebiet von Backnang sind sowohl in quantitativer Hinsicht (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) als auch in qualitativer Hinsicht (einseitige Ausrichtung auf das Lebensmitteldiscountsegment) Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Projektstandort könnte die Grundversorgung in diesem Teilbereich der Kernstadt deutlich verbessert werden.
- Die Analyse der Umsatzumverteilungswirkungen (vgl. Kapitel V. 3.) zeigt, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Wirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung in Backnang und in den Kommunen im Umland ausgehen.

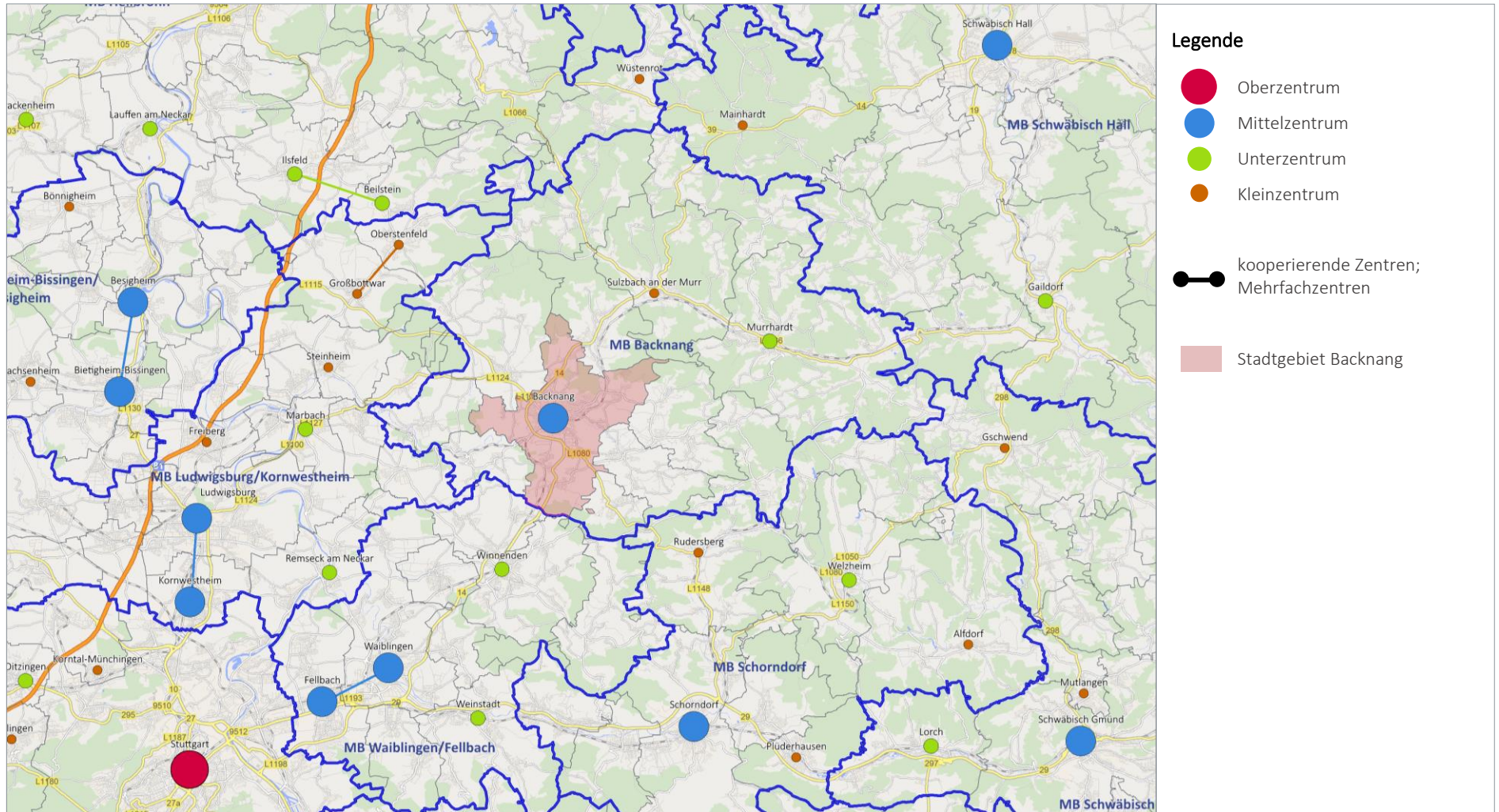
Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Backnang erfüllt.

¹³ Quelle: Regionalplan Stuttgart, Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

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

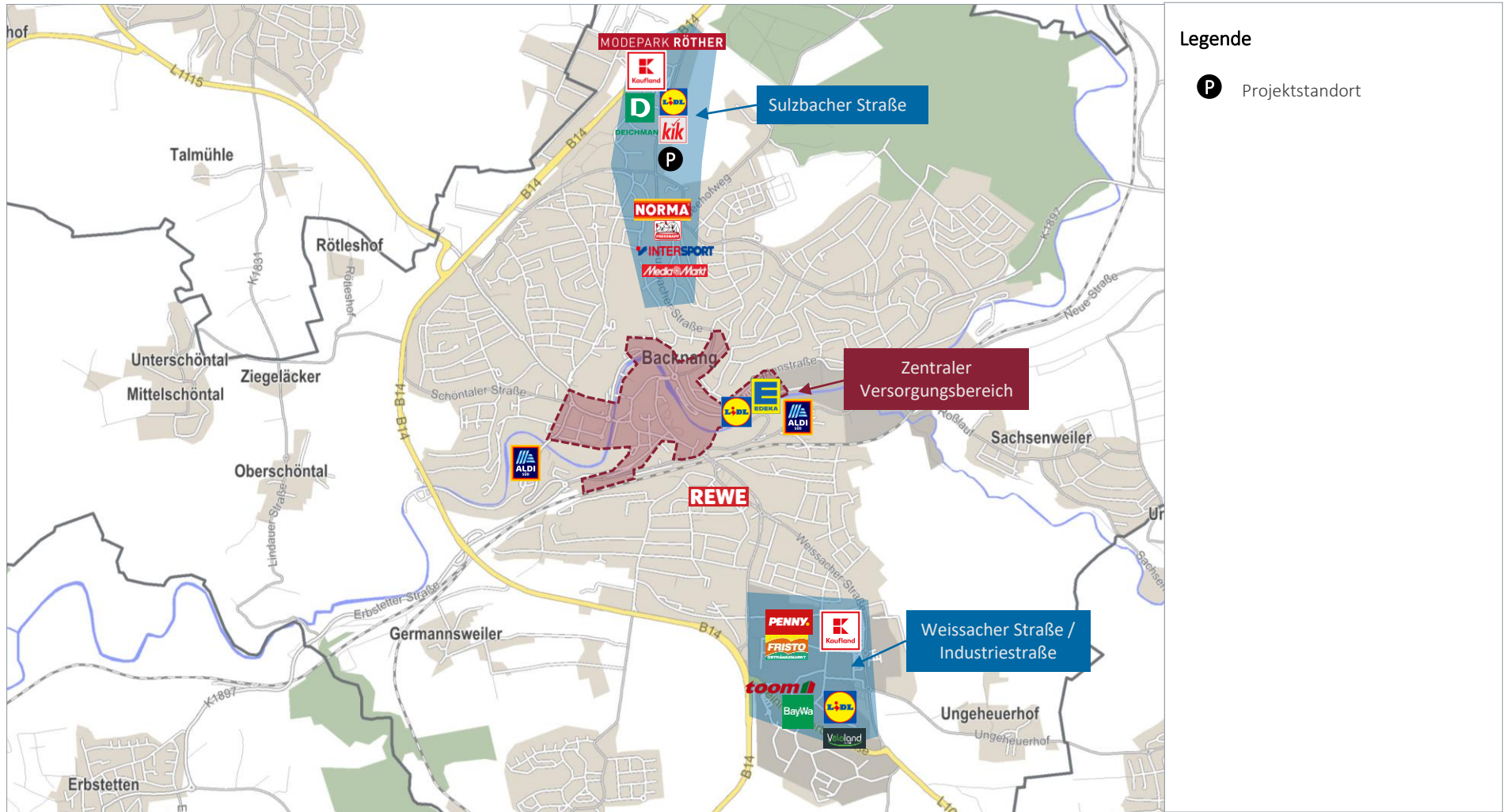
¹⁵ Vgl. Regionalplan Stuttgart, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.2

Karte 1: Lage der Stadt Backnang und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Backnang



Legende

P Projektstandort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort Sulzbacher Straße 164 – 166

Der **Projektstandort** befindet sich im Norden der Backnanger Kernstadt im Bereich der Sulzbacher Straße 164 – 166 (vgl. Karte 3). Das Areal wird im Norden und Süden jeweils von einem Gewerbebetrieb begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Sulzbacher Straße und im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche. An dem Standort befindet sich derzeit eine eingeschossige Handelsimmobilie, in der zuletzt kurzzeitig ein Markt der Fa. Woolworth untergebracht war. Die Distanz zur Backnanger Innenstadt (Kreuzungsbereich Sulzbacher Straße / Burgberg) beträgt ca. 1.200 m (Luftlinie).

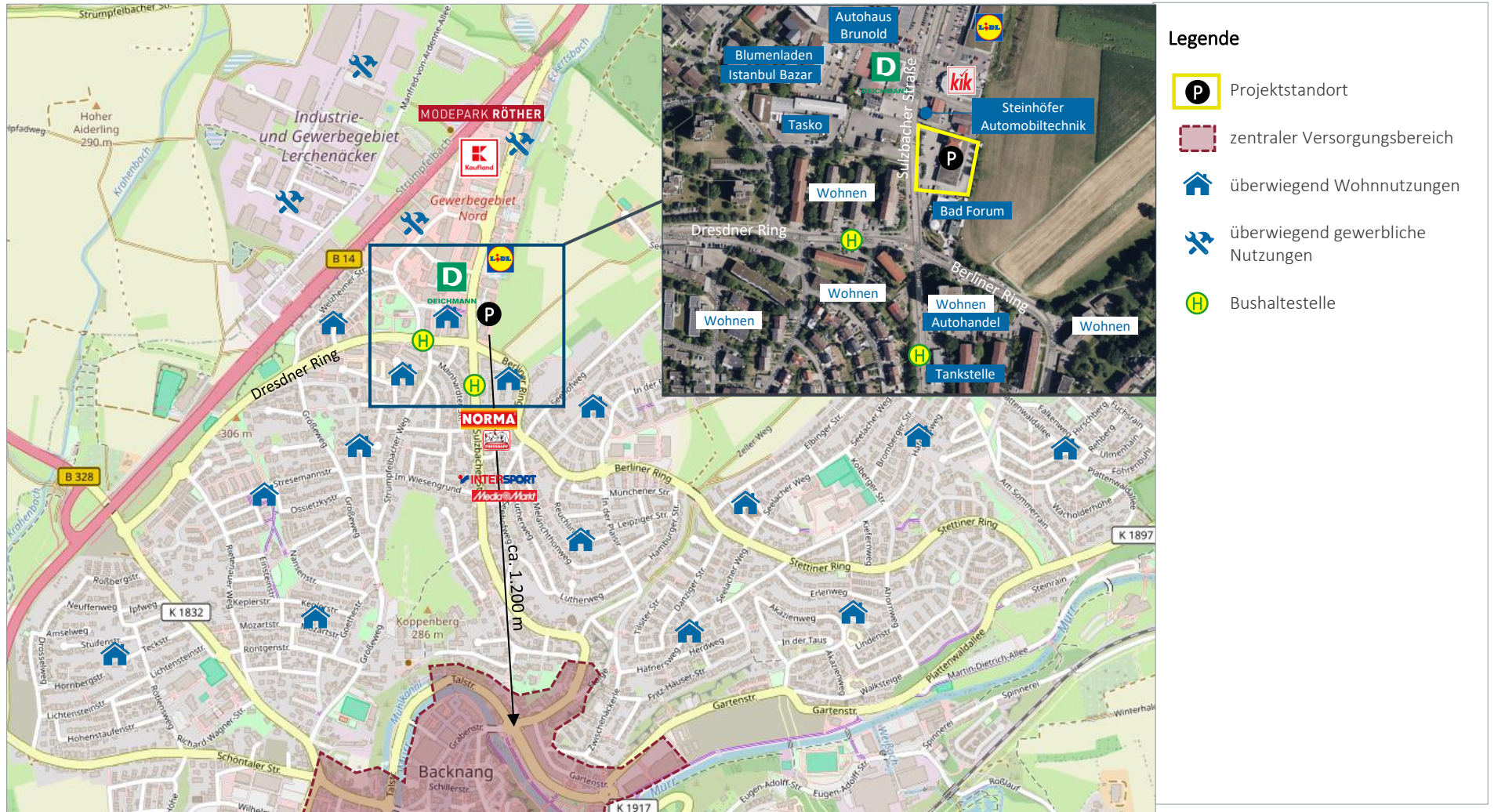
Das **Standortumfeld** wird durch verschiedene Nutzungen geprägt. In nördlicher Richtung schließen sich gewerbliche Nutzungen (u. a. Fa. Steinhöfer Automobiltechnik, Baumaschinenhandel, KIK, Lidl) an. Östlich des Projektstandortes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb (Bad Forum – Adolf Wurst GmbH) an den Standort an. Der Bereich südlich dieses Betriebes wird durch Mehrfamilienhäuser und einzelne kleinere Gewerbebetriebe, welche sich direkt an der Sulzbacher Straße befinden (Autohandel, Tankstelle), geprägt. Westlich des Projektareals sind im Kreuzungsbereich Sulzbacher Straße / Dresdner Straße weitere Wohngebäude, überwiegend in verdichteter Bauweise, vorhanden. Das Wohngebiet erstreckt sich weiter entlang des Dresdner Rings. Im Bereich des Projektstandortes dominieren im weiteren Verlauf an der Westseite der Sulzbacher Straße gewerbliche Nutzungen (z. B. Koffershops Tasko, Deichmann, Istanbul Bazar, Autohaus Brunold).

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist über straßenbegleitende Gehwege an der Sulzbacher Straße gegeben. Überquerungsmöglichkeiten am Berliner Ring, am Dresdner Ring sowie an der Sulzbacher Straße auf Höhe des Bad Forums, stellen die Erreichbarkeit des Projektareals aus den umliegenden Wohnquartieren sicher. Entlang der Sulzbacher Straße ist auch ein **Radweg** vorhanden. An den **ÖPNV** ist der Vorhabenstandort über die Bushaltestelle „Backnang Fornsbacher Weg“ angebunden, die sich ca. 130 m (Fußweg) südwestlich des Standortes befindet. Die Bushaltestelle „Berliner Ring“ ist ca. 190 m südlich, an der Sulzbacher Straße, situiert.

Mit dem **Pkw** kann das Projektareal aus südlicher und nördlicher Richtung über die Sulzbacher Straße und die dort vorhandene Zufahrt angefahren werden. Der Dresdner Ring und der Berliner Ring stellen eine Anbindung der beiden westlich und östlich der Sulzbacher Straße 164 – 166 situierten Wohngebiete sicher. Die Straßen fungieren als Haupterschließungsstraßen der beiden Wohnquartiere.

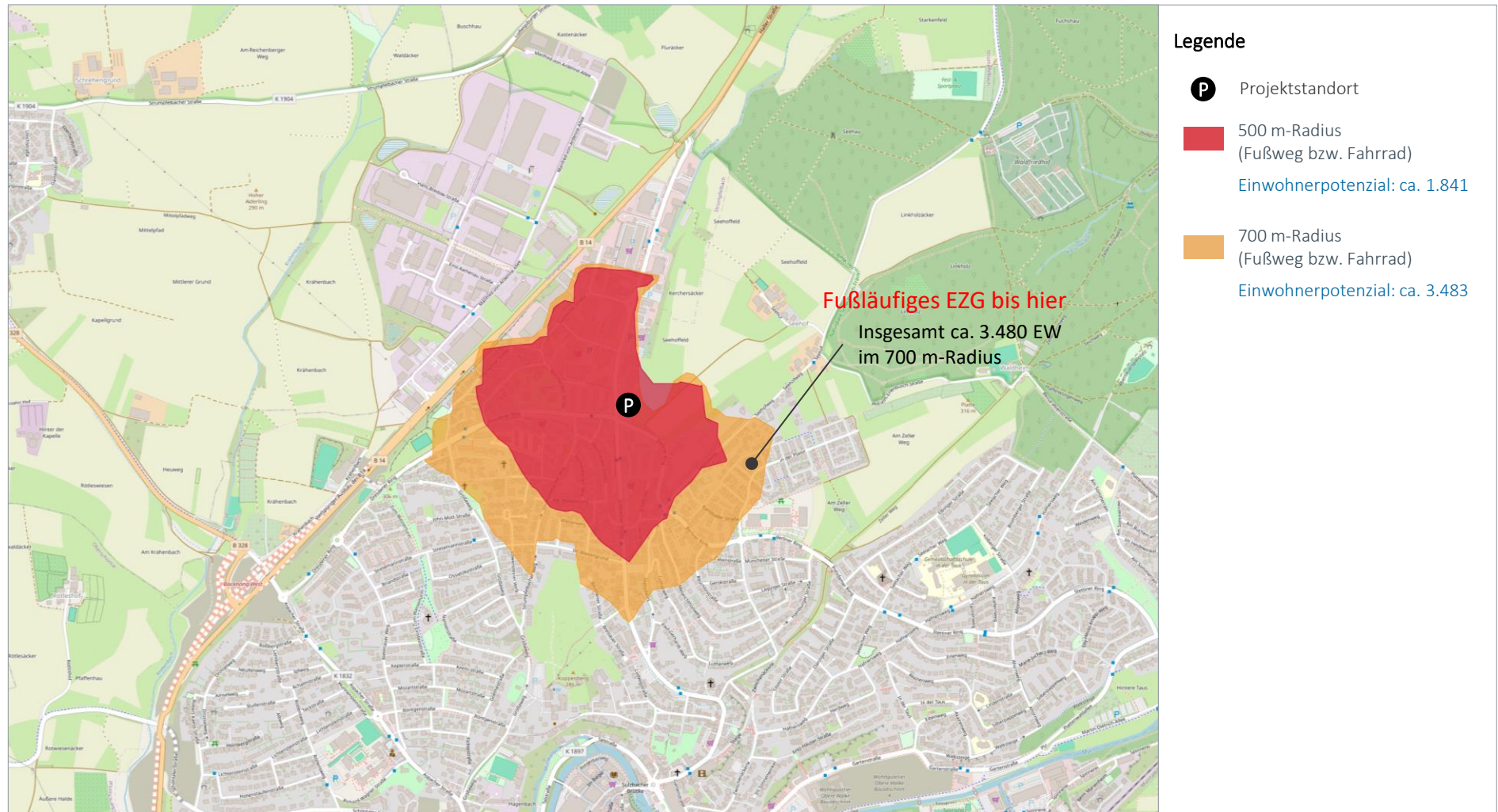
Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Scharnierlage zwischen den beiden südlich gelegenen Wohngebieten und den gewerblichen Nutzungen entlang der Sulzbacher Straße im Norden. Der am Vorhabenstandort geplante Lebensmittelvollsortimenter kann daher eine **Nahversorgungsfunktion** für die beiden Wohngebiete übernehmen. Im **fußläufigen Einzugsbereich** des Projektstandortes (700 m-Radius) leben **ca. 3.480 Menschen** (vgl. Karte 4).

Karte 3: Mikrostandort „Sulzbacher Straße 164 - 166“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes an der Sulzbacher Straße 164 - 166



Quelle: Panadress; Stand: 2022; GMA-Bearbeitung 2024

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

- + fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der beiden südlich gelegenen Wohngebiete
- + Anbindung an das örtliche Fußwegenetz
- + gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- + ÖPNV-Anschluss in fußläufiger Distanz vorhanden
- + gute Erreichbarkeit mit dem Pkw durch Lage an einer Hauptverkehrsstraße
- + ausreichendes Flächenpotenzial

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb des von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Kapitel III. 2.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Projektstandort in einer Scharnierlage zwischen einem Gewerbegebiet und zwei Wohnquartieren befindet. Im 700 m-Radius leben jedoch ca. 3.480 Einwohner, für die der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen könnte.

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 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, 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 [...].“

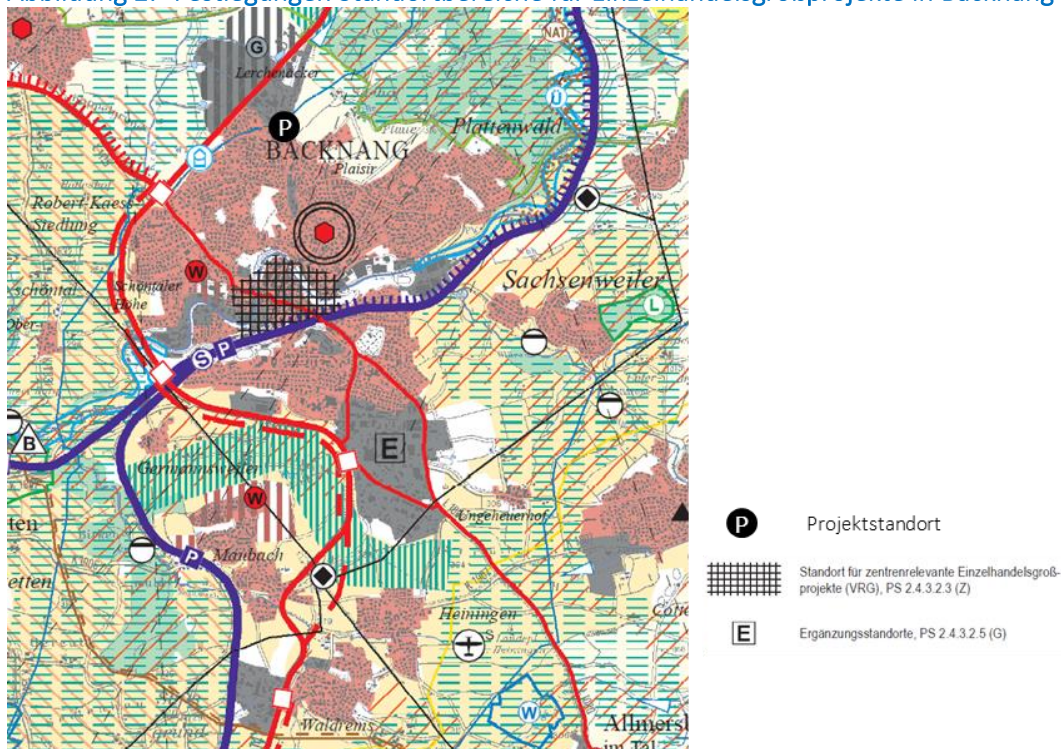
Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplans Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.3) Rechnung getragen.

„(1) Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.“

(2) Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).“

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel und Unterzentren gebiets-scharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.¹⁶ Für die Stadt Backnang wurde folgender Bereich als Versorgungskern abgegrenzt:

Abbildung 2: Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Backnang



Quelle: Regionalplan Stuttgart 2009

GMA-Bearbeitung 2024

Der Projektstandort an der Sulzbacher Straße 164 – 166 befindet sich demnach außerhalb des von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Bedeutung der wohnungsnahen Grundversorgung unterstreicht darüber hinaus der folgende Plansatz des **Verbandes Region Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.1).

- (1) *Die wohnungsnahen 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.*

¹⁶ Vgl. hierzu Regionalplan 2009 Stuttgart. Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Unter Zugrundelegung der Analyse des Mikrostandortes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Vorhaben nachfolgend im Hinblick auf das Integrationsgebot bewertet.

Im Hinblick auf seine städtebauliche Integration kann der **Projektstandort an der Sulzbacher Straße** wie folgt bewertet werden:

Der Projektstandort des zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei größeren Wohngebieten. So sind südwestlich des Vorhabenstandortes im Bereich Dresdner Ring / Sulzbacher Straße mehrere Mehrfamilienhäuser situiert. Im Verlauf des Dresdner Rings schließen sich weitere z. T. verdichtete Wohnbereiche an. Südlich und südöstlich des Projektstandortes sind ebenfalls Wohnnutzungen, z. T. in verdichteter Bauweise, vorhanden (v. a. entlang des Berliner Rings). Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich des Projektstandortes ca. 3.480 Menschen. Für die Bewohner dieser beiden Wohnquartiere kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Über Gehwege entlang der Sulzbacher Straße, des Berliner Rings und des Dresdner Rings sowie entsprechende Fußgängerüberwege über die genannten Straßen ist der Projektstandort aus den umliegenden Wohngebieten ohne Probleme zu erreichen. Auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch einen Radweg an der Sulzbacher Straße sichergestellt. Am Dresdner Ring befinden sich in fußläufiger Distanz (Entfernung ca. 130 m bzw. 190 m) zwei Bushaltestellen. Dadurch ist der Projektstandort auch mit dem ÖPNV aus dem übrigen Stadtgebiet erreichbar.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die wohnortnahe Versorgungsfunktion im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang deutlich verbessert werden. Bisher sind in räumlicher Nähe zu den beiden größeren Wohngebieten nur die Lebensmitteldiscounter Norma und Lidl vorhanden. Das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland ist von den meisten Bereichen der beiden Wohnquartiere fußläufig nicht erreichbar.

Mit der Ansiedlung des bislang nicht vorhandenen Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“, welcher im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter über ein breiteres und tieferes Sortiment (u. a. Frischetheke) verfügt, kann die Nahversorgungssituation im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter eine Nahversorgungsfunktion für die im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang lebenden Menschen übernehmen kann. Da der Markt ausschließlich der Grundversorgung dient (vgl. Kapitel I. 3. und II. 2) und aus dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Backnang und im Umland resultieren (vgl. Kapitel V. 3), ist die Realisierung des projektierten tegut-Marktes auch **außerhalb des Vorranggebietes ist grundsätzlich zulässig**.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen ist.

IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum 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 auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betriebstyp, Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Backnang und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.)
- /// Kundenzuführungseffekte durch Lage innerhalb einer Einzelhandelsagglomeration (räumliche Nähe zu Lidl, Kik, Deichmann)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Backnang und der Region (z. B. Aspach, Auenwald, Sulzbach a. d. Murr, Weissach im Tal).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den **geplanten Lebensmittelvollsortimenter der Fa. tegut** folgendes **Einzugsgebiet** abgrenzen (vgl. Karte 5):

- | | | |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| /// Zone I: | nördliches Kernstadtgebiet Backnang | ca. 8.700 Einwohner |
| /// Zone II: | Stadtteil Strümpfelbach | ca. 980 Einwohner |
| /// Zone III: | nordöstliches Kernstadtgebiet Backnang | ca. 5.980 Einwohner |
| /// Zonen I, II und III: | | ca. 15.660 Einwohner. ¹⁷ |

¹⁷ Quelle: panadresse: Stand 2022

Das **Einzugsgebiet** des geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenters in Backnang am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 erstreckt sich in der **Zone I** auf das nördliche Kernstadtgebiet. Es wird im Südwesten von der Aspacher Straße und im Westen von der B 14 begrenzt. Im Norden reicht es bis zum Kreuzungsbereich der Sulzbacher Straße mit der B 14. Nach Osten erstreckt sich die Zone I bis zum Bereich Zeller Weg / Zwischenäckerle. Die **Zone II** des Einzugsgebietes wird vom nördlich der Kernstadt gelegenen Backnanger Stadtteil Strümpfelbach gebildet. Die **Zone III** umfasst das östliche Kernstadtgebiet. Über den Stettiner Ring, welcher in den Potsdamer Ring und schließlich in den Berliner Ring übergeht, ist der Projektstandort für die im östlichen Bereich der Backnanger Kernstadt gelegenen Wohngebiete gut erreichbar.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Wettbewerbssituation und der topografischen Rahmenbedingungen nicht realistisch. So befindet sich im Osten des zentralen Versorgungsbereichs mit Edeka und Lidl ein starker Wettbewerbsstandort. Von den südwestlich und südlich gelegenen Bereichen der Kernstadt ist der Projektstandort nicht auf direktem Weg erreichbar. Hier bestehen andere Einkaufsalternativen im Vollsortimentsbereich (z. B. Rewe, Kaufland).

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. € 6.864¹⁸

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Backnang, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.930 €.¹⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Backnang bei 102,1 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** insgesamt auf **ca. 46,8 Mio. €**. Davon entfallen auf

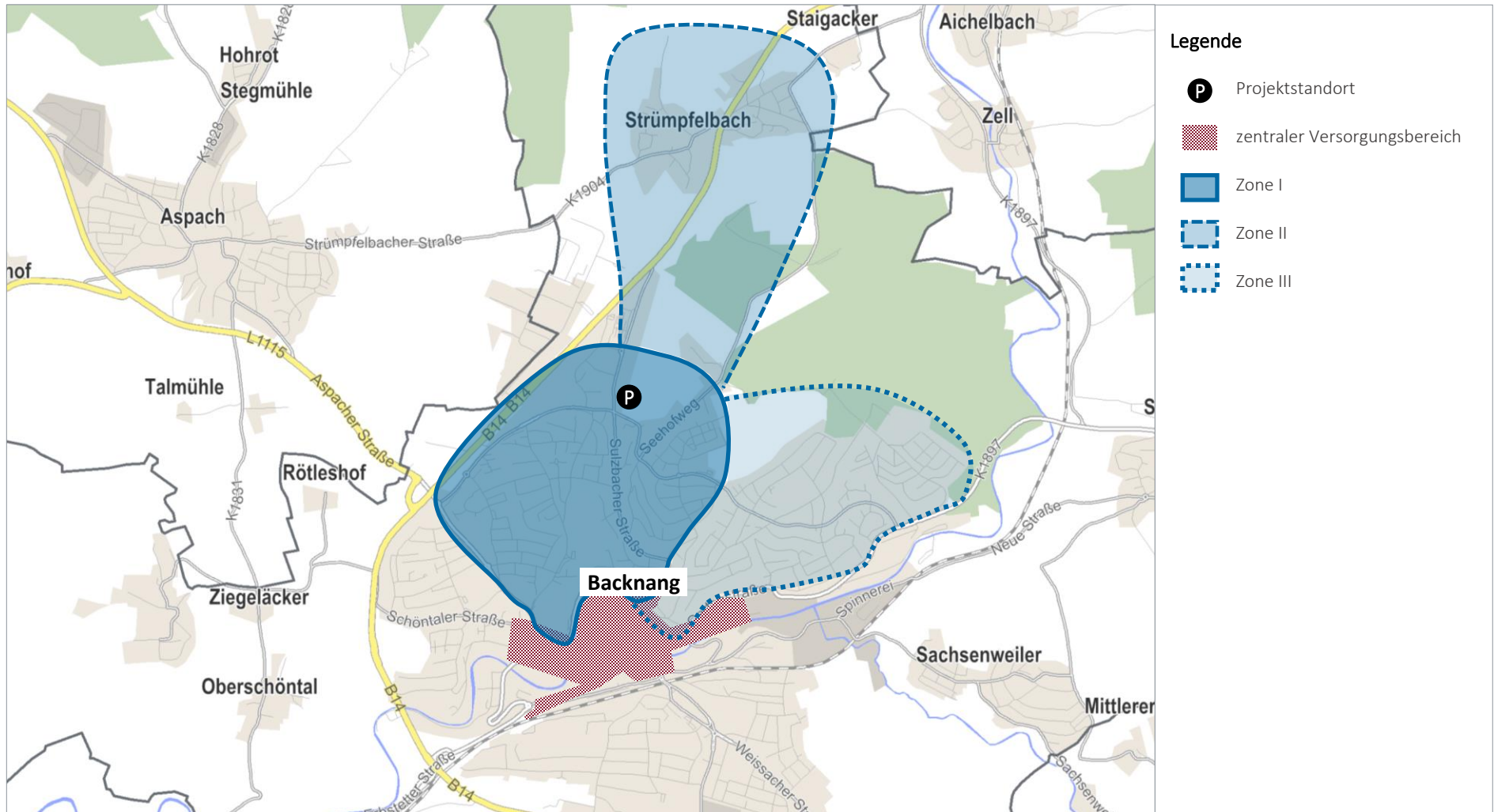
	Zone I:	nördliches Kernstadtgebiet Backnang	ca. 26,0 Mio. €
	Zone II:	Stadtteil Strümpfelbach	ca. 2,9 Mio. €
	Zone III:	nordöstliches Kernstadtgebiet Backnang	ca. 17,9 Mio. €

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁰ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten tegut-Marktes in Backnang, Sulzbacher Straße 164 - 166



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

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.²¹ 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. 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 diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.,3. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten tegut-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²²

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (tegut mit 1.400 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	26,0	15	3,9	0,4	4,3	64
Zone II	2,9	10	0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
Zone III	17,9	5	0,9	0,1	1,0	15
Streuumsätze aus dem übrigen Stadtgebiet Backnang			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
Backnang insgesamt			5,4	0,6	6,0	89
Streuumsätze von außerhalb der Stadt Backnang			0,6	0,1	0,7	11
Insgesamt			6,0	0,7	6,7	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter tegut ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den geplanten tegut-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,7 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen **ca. 6,0 Mio. €** auf den Lebensmittelbereich und **ca. 0,7 Mio. €** auf den Nichteisenmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass etwa 84 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet stammen. Dabei wird ersichtlich, dass der Marktanteil in der Zone III deutlich geringer ausgeprägt ist als in den Zonen I und II. Dies ist auf den starken Wettbewerbs-

²¹ 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.

²² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

standort an der Gartenstraße zurückzuführen, wo mit Edeka und Lidl zwei attraktive Lebensmittelmärkte ansässig sind. Etwa 15 % des Umsatzes wird durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert. Dabei entfallen ca. 5 % auf Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet von Backnang. Weitere 11 % fließen durch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes (v. a. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. Der Umsatzanteil mit Kunden aus dem Stadtgebiet Backnang liegt bei insgesamt ca. 89 %.

4. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte 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.“

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 geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenters erstreckt sich ausschließlich auf Teilbereiche der Stadt Backnang. So umfasst die Zone I den nördlichen Kernstadtbereich, während sich die Zone II auf den nördlich gelegenen Stadtteil Strümpfelbach erstreckt. Die Zone III umfasst das nordöstliche Kernstadtgebiet.
- Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 89 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Backnang selbst stammen wird. Ca. 11 % fließen als Streuumsätze von außerhalb der Stadt Backnang (z. B. durch Pendler, Zufallskunden) an den Projektstandort zu. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben deutlich eingehalten werden. Das Vorhaben hat praktisch keine überörtliche Bedeutung.



V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Als Wettbewerber für den geplanten tegut-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem Hauptsortiment des tegut-Marktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des projektierten Lebensmittelmarktes ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerblichen Auseinandersetzungen in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten, v. a. Supermärkten Discountern und SB-Warenhäusern, erfolgen werden.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens ist in der **Zone I** im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf folgende relevante und strukturprägende Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 6):

- 
Lidl (Lebensmitteldiscounter), Sulzbacher Straße, ca. 1.300 m² VK: Gewerbegebietslage, überwiegend autokundenorientiert, weitere Einzelhandelsbetriebe (KIK-Textildiscounter, Bäckerei Mildenberger, Deichmann-Schuhfachmarkt) im Standortumfeld, leistungsfähiger Wettbewerber.
- 
Norma (Lebensmitteldiscounter), Sulzbacher Straße, ca. 600 m² VK: Nahversorgungsfunktion für die beiden Wohnquartiere östlich und westlich der Sulzbacher Straße, Standortverbund mit Fressnapf-Tierfutterfachmarkt und Intersport-Sportfachmarkt, unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, suboptimale Grundstückssituation, modernisierungsbedürftiger Markt.

Neben den genannten Lebensmittelmärkten sind in der Zone I noch kleinteilige Anbieter von Lebensmitteln vorhanden, die überwiegend in Streulagen ansässig sind. Hierzu zählen eine Metzgerei, zwei Bäckereien, drei ethnische Lebensmittelmärkte (Istanbul Bazar, Mert Supermarkt, Mix Markt), vier Tankstellenshops und ein größerer Getränkemarkt (Streker Getränke).

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma innerhalb der Zone I die einzigen Nahversorgungsbetriebe darstellen. Bei einer Berechnung der Verkaufsflächenausstattung ergibt sich für das Naheinzugsgebiet (Zone I) ein Wert von ca. 218 m² VK / 1.000 EW. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, der bei ca. 450 m² VK / 1.000 EW²³ liegt, ist die Verkaufsflächenausstattung in der Zone I somit als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.

²³ Zur Bewertung der Angebotsituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Bio-märkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei

Neben diesem rein quantitativen Aspekt bestehen auch in qualitativer Hinsicht Defizite in der Versorgungsstruktur im nördlichen Kernstadtgebiet. Mit Lidl und Norma sind hier zwei Vertreter des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter ansässig. Ein Lebensmittelvollsortimenter, der im Vergleich zu Lebensmitteldiscountern ein breites und tiefes Sortiment vorhält und über eine Frischetheke verfügt, fehlt hingegen. Mit der Ansiedlung des geplanten tegut-Marktes könnte eine Versorgungslücke geschlossen und die Grundversorgung der im nördlichen Kernstadtgebiet lebenden Bevölkerung in qualitativer und quantitativer Hinsicht verbessert werden. Nach der Realisierung des tegut-Marktes würde die Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Zone I zwar ansteigen, aber mit einem Wert von ca. 379 m² VK / 1.000 EW noch immer unter dem Bundesdurchschnitt liegen.

Außerhalb des Naheinzugsgebietes ist auf das an der nördlichen Sulzbacher Straße gelegene **Kaufland SB-Warenhaus** (ca. 8.000² VK) hinzuweisen, das sich in einer reinen Gewerbegebietslage ohne Anbindung an Wohngebiete befindet und ausschließlich auf Autokunden ausgerichtet ist. Das SB-Warenhaus verfügt über eine Bäckerei und ein Delikatessengeschäft in der Vorkassenzonenzone. Insgesamt handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Anbieter mit gesamtstädtischer sowie überörtlicher Versorgungsfunktion.

Im Backnanger Ortsteil Strümpfelbach ist im Nahrungs- und Genussmittelbereich lediglich ein Hofladen vorhanden. In der **Zone III** des Einzugsgebietes sind am Standort Häfnersweg eine Bäckerei sowie ein Hofladen etabliert.

Insgesamt beläuft sich die **Verkaufsfläche** im **abgegrenzten Einzugsgebiet** im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf **ca. 11.535 m² VK**, auf der eine **jährliche Gesamtumsatzleistung** von **ca. 64,0 Mio. €** erwirtschaftet wird. Auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich entfällt hiervon ein Umsatzanteil von ca. 55,2 Mio. €.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Im **übrigen Stadtgebiet** von Backnang sind als nächstgelegene Wettbewerber die an der Gartenstraße etablierten Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl zu nennen. Beide Märkte befinden sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und präsentieren sich im Hinblick auf ihre Verkaufsflächendimensionierung und ihr Erscheinungsbild als moderne und leistungsfähige Wettbewerber.

Südlich der Bahnlinie ist auf den Rewe-Supermarkt an der Blumenstraße hinzuweisen. Im Bereich des Gewerbegebietes an der Weissacher Straße sind mit Penny, dem Kaufland SB-Warenhaus sowie Lidl drei weitere Wettbewerbsbetriebe ansässig. Zusätzlich sind im Stadtgebiet noch zwei Aldi-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Tabelle 3 gibt einen Überblick über die im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkte.

inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 450 m² VK / 1.000 EW festhalten.

Tabelle 3: Relevante Wettbewerber im übrigen Stadtgebiet von Backnang

Wettbewerber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²	Lagenzusammenhang
Lidl	Gartenstraße	DISC	1.300	zentraler Versorgungsbereich
Edeka	Gartenstraße	SM	2.200	zentraler Versorgungsbereich
Rewe	Blumenstraße	SM	1.500	siedlungsstrukturell integrierte Lage
Aldi	Eugen-Adolff-Straße	DISC	900	östlicher Stadtrand
Aldi	Schlachthofstraße	DISC	900	westlicher Stadtrand
Lidl	Weissacher Straße	DISC	1.200	Gewerbegebietslage
Kaufland	Weissacher Straße	SBW	5.000	Gewerbegebietslage
Penny	Industriestraße	DISC	660	Gewerbegebietslage

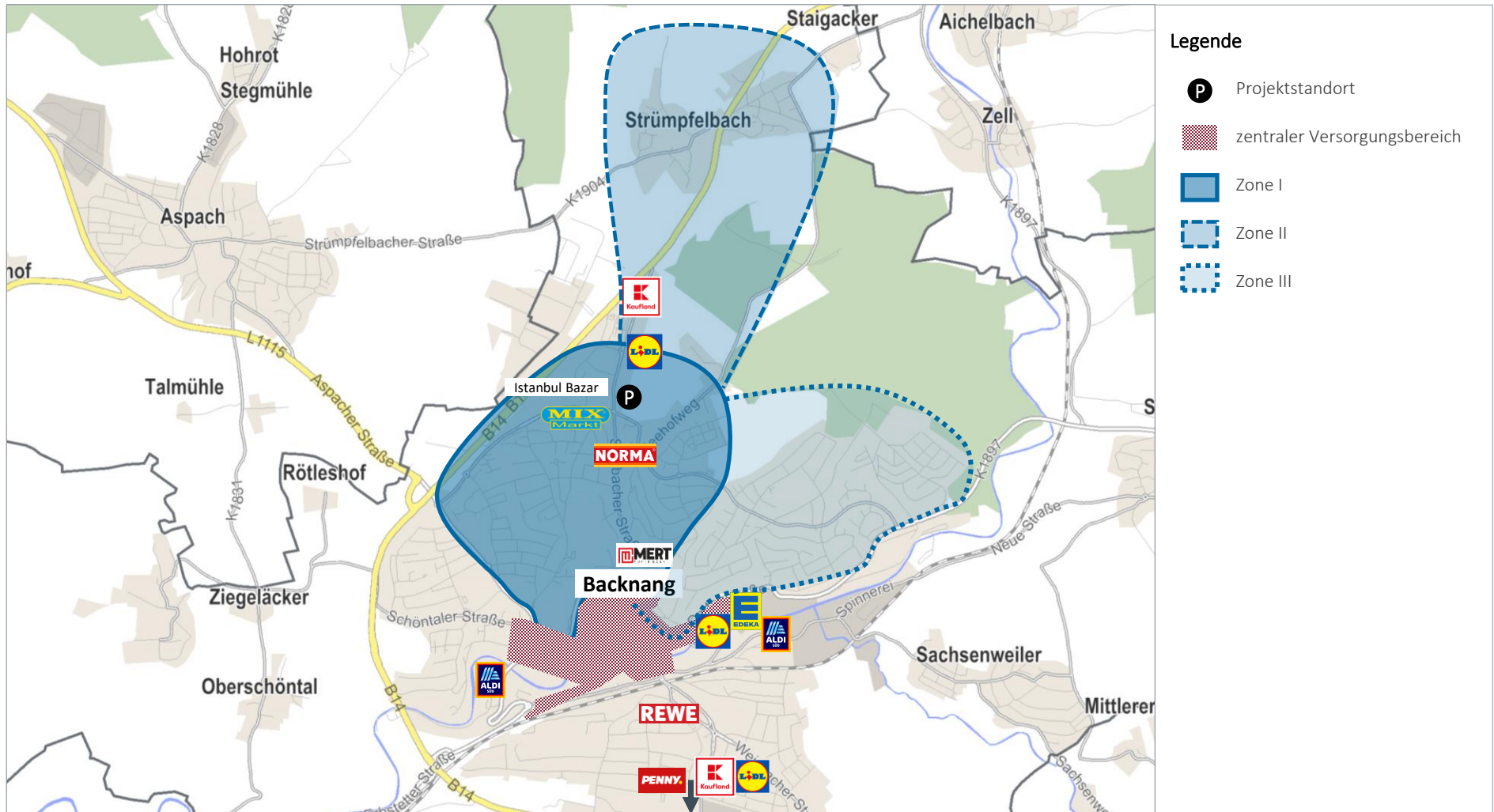
SM=Supermarkt, DISC=Discounter, SBW= SB-Warenhaus

GMA 2024

Im Hinblick auf die Angebotsstrukturen im **zentralen Versorgungsbereich** ist festzustellen, dass der Edeka-Supermarkt und Lidl-Discounter an der Gartenstraße die größten Anbieter darstellen. Der in der Annonay-Straße ansässige Bio-Markt (Biomarkt Fischer Mühle) wurde Ende 2023 geschlossen. Die übrigen Anbieter von Lebensmitteln im zentraler Versorgungsbereich sind ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es handelt sich dabei überwiegend um Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (z. B. Reformhaus, ethnischer Lebensmittelladen, Anbieter von Spezialitäten).

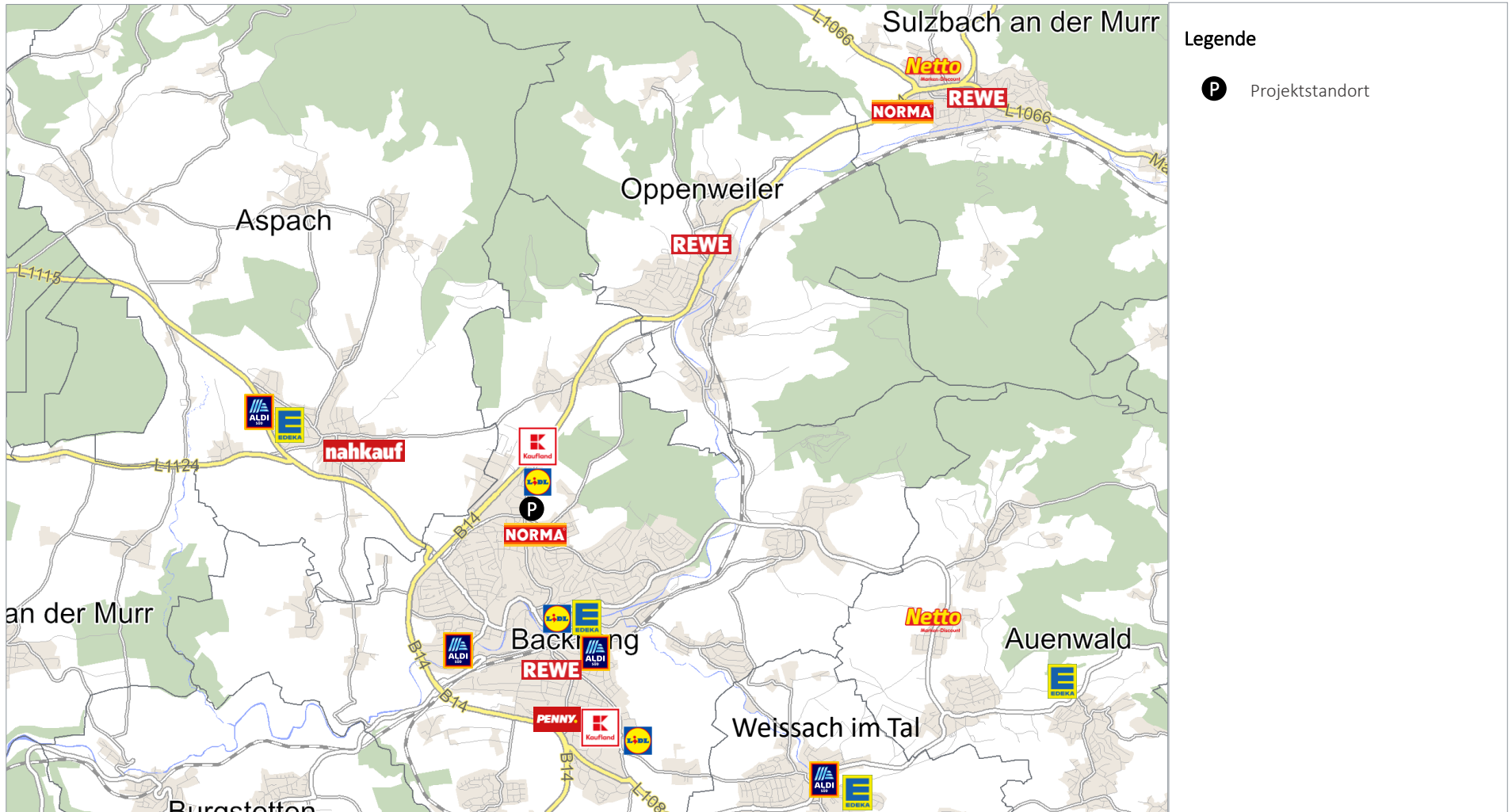
Die nördlich und östlich von Backnang gelegenen Kommunen verfügen über eigene Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich (vgl. Karte 7). So sind in der Gemeinde **Aspach** ein Edeka-Markt, ein nahkauf-Markt, sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. In der nördlich von Strümpfelbach gelegen Gemeinde **Oppenweiler** ist ein Rewe-Supermarkt etabliert. Die Gemeinde **Sulzbach a. d. Murr** verfügt mit einem Rewe-Markt sowie den beiden Lebensmittel-discountern Norma und Netto ebenfalls über eigene Nahversorgungsstrukturen. Tabelle 4 stellt die Hauptwettbewerber in den nordwestlich und nördlich an Backnang angrenzenden Kommunen dar.

Karte 6: Wesentliche Wettbewerber im Stadtgebiet von Backnang



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Karte 7: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Tabelle 4: Hauptwettbewerber in den nördlich angrenzenden Kommunen

Kommunen	Wettbewerber	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²	Lagenzusammenhang
Aspach	Edeka	Siemensstraße	SM	800	Scharnierlage Gewerbegebiet / Wohngebiet
	Nahkauf	Hauptstraße	SM	500	Ortsmitte
	Aldi	Siemensstraße	DISC	800	Gewerbegebiet
Oppenweiler	Rewe	Hauptstraße	SM	1.200	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
Sulzbach an der Murr	Rewe	Milchstraße	SM	1.100	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
	Netto	Haller Straße	DISC	800	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
	Norma	Im Horben	DISC	650	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug

SM=Supermarkt, DISC=Discounter, SBW= SB-Warenhaus

GMA 2024



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wettbewerbssituation in der Zone I des Einzugsgebietes (= Naheinzugsgebiet) als moderat einzustufen ist. Dies zeigt sich bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich, die deutlich unter dem Durchschnitt liegt. Auch in qualitativer Hinsicht besteht eine Versorgungslücke. So sind der Zone I zwar zwei Lebensmitteldiscounter sowie drei ethnische Lebensmittelmärkte vorhanden, ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt jedoch. Im übrigen Einzugsgebiet (Zonen II und III) sind mit Ausnahme des Kaufland SB-Warenhauses keine größeren Lebensmittelmärkte etabliert.

3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Methodik


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

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

-  die Attraktivität der 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.

3.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines tegut-Marktes in Backnang am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgenden Annahmen getroffen:

-  Der geplante Supermarkt wird auf einer künftigen Verkaufsfläche von 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel (v. a. Droge- riewaren).

- /** Im Rahmen der Abschätzung der Vorhabenumsätze (Marktanteilkonzept) wurde deutlich, dass der Lebensmittelvollsortimenter der Firma tegut im Wesentlichen eine lokale Bedeutung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes von Backnang einnehmen wird.
- /** Im **abgegrenzten Einzugsgebiet** sind aktuell ein großes SB-Warenhaus (Kaufland), zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Norma) sowie drei kleinere ethnische Lebensmittelmärkte ansässig. Da mit dem Kaufland SB-Warenhaus im Hinblick auf die Sortimentsstruktur die größten Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen, ist davon auszugehen, dass gegenüber diesem Betrieb ein großer Teil des Umsatzvolumens des geplanten Lebensmittelvollsortimenters umverteilungswirksam werden wird. In abgeschwächter Form werden die beiden Lebensmitteldiscounter von dem Vorhaben tangiert werden. Die im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkte, insbesondere jene, die dem Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter angehören, werden ebenfalls, jedoch in deutlich untergeordneter Form, von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Aufgrund der überwiegend lokalen Versorgungsbedeutung wird nur ein äußerst geringer Umsatzanteil gegenüber den nördlich von Backnang gelegenen Wettbewerbsstandorten umverteilungswirksam werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 in Backnang zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines tegut Supermarktes mit 1.400 m² VK am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet <ul style="list-style-type: none"> ▪ davon gegenüber Anbietern der Zone I ▪ davon gegenüber Anbieter der Zone II ▪ davon gegenüber Anbietern in der Zone III 	<p>4,0</p> <p>3,9 – 4,0</p> <p><< 0,1</p> <p><< 0,1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Backnang Süd, Oppenweiler, Sulzbach a. d. Murr) 	2,0
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatz des geplanten tegut Supermarktes 	6,0
Nichtlebensmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum 	0,7
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatz des geplanten tegut Supermarktes 	6,7

GMA-Berechnungen 2024

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende **wettbewerbliche** und **städtebauliche Wirkungen** durch die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 zu erwarten.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen werden in erster Linie zu Umsatzrückgängen bei den anderen größeren Lebensmittelmärkten im **abgegrenzten Einzugsgebiet** führen. Die Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes werden in deutlich abgeschwächter Form von dem Vorhaben betroffen sein. Insgesamt werden von dem Vorhaben v. a. die Anbieter desselben Betriebstyps (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. eines ähnlichen Betriebstyps (SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter) tangiert sein. Dagegen werden die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. kleinteiliger Lebensmittelhandel, Getränkeanbieter, ethnische Lebensmittelmärkte, Hofläden, sonstige Spezialanbieter) nur in untergeordneter Form betroffen sein, da hier lediglich partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

In **Zone I (nördliches Backnang)** des Einzugsgebietes sind infolge der geplanten Ansiedlung eines tegut Supermarktes Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von insgesamt ca. 4,0 Mio. € zu erwarten. Gegenüber allen dort ansässigen Anbietern von Lebensmitteln errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7-8%. Dabei hat insbesondere das im Norden der Sulzbacher Straße gelegene SB-Warenhaus der Fa. Kaufland mit den stärksten Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Im Vergleich zu den beiden im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmitteldiscountern (Lidl und Norma) weist Kaufland eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf. So verfügt Kaufland ebenfalls über ein Lebensmittelvollsortiment in unterschiedlichen Preissegmenten sowie über eine Frischetheke. Gegenüber Lidl und Norma sind hingegen aufgrund der geringeren Sortimentsüberschneidung niedrigere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Ein Marktaustritt der in Zone I ansässigen Lebensmittelbetriebe ist vor dem Hintergrund der niedrigen bis moderaten Umsatzumverteilungsquote nicht zu erwarten.

Gegenüber den Anbietern in den **Zonen II und III (Strümpfelbach und Wohngebiete im Nordosten der Kernstadt)** sind keine spürbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Es handelt sich hierbei um kleine Anbieter, deren spezialisiertes Sortiment sich mit dem Sortiment des geplanten tegut Supermarktes nur in geringem Umfang überschneidet. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich in einem so niedrigen Bereich, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind.

Außerhalb des Einzugsgebietes werden die Umsatzumverteilungseffekte v. a. die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im sonstigen Stadtgebiet von Backnang betreffen. Insgesamt liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den dort ansässigen Hauptwettbewerbern bei ca. 2 %. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Wettbewerbsstandort an der Gartenstraße zu nennen, wo ein großer Edeka Supermarkt sowie ein Lidl Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Gegenüber diesen Märkten liegt die Umverteilungsquote bei max. 4 %. Damit resultieren im übrigen Stadtgebiet von Backnang nur geringe wettbewerbliche Effekte, die nicht zu Betriebsaufgaben führen werden.

Außerhalb der Stadt Backnang werden von den Umsatzumverteilungseffekte v. a. die in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr ansässigen Wettbewerber betroffen sein. Über die B 14 und die Sulzbacher Straße ist der Projektstandort von beiden Kommunen in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr ansässigen Lebensmittelmärkten bewegen sich jedoch mit maximal 1 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Betriebsaufgaben in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhaben können hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungsverteilungen i. H. von ca. 0,7 Mio. € gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich eventuelle Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die geplante Ansiedlung eines tegut-Marktes ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als **wettbewerbliche Effekte** einzustufen sind. Betriebsschließungen in Backnang sowie in den Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum können daher sicher ausgeschlossen werden.

4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben 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 Beeinträchtigungsverbotes 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 Erweiterungsgemeinde 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 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Für das nördliche Siedlungsgebiet der **Stadt Backnang** ist die geplante Ansiedlung eines tegut Supermarktes am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 positiv zu bewerten. Bislang wird die Nahversorgung der in den südlich des Projektstandortes gelegenen Wohnquartieren lebenden Menschen nur durch die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma geprägt. Das Kaufland SB-Warenhaus ist fußläufig für die meisten Einwohner nicht erreichbar. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die Nahversorgung somit in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf ca. 7-8% in der Zone I des Einzugsgebietes. Von den Umsatzumverteilungseffekten ist das im Gewerbegebiet gelegene SB-Warenhaus der Fa. Kaufland am stärksten betroffen. Die Umverteilungen sind hier jedoch städtebaulich oder nahversorgungsstrukturell unerheblich, da es sich bei Kaufland um eine ausgesprochen dezentrale Lage ohne Anbindung an Wohngebiete handelt.
- Gegenüber den im übrigen Stadtgebiet von Backnang ansässigen Lebensmittelmärkten errechnen sich Umsatzumverteilungswirkungen tendenziell niedriger (ca. 4%). Sie betreffen z. B. die beiden im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl, die jedoch in Ihren jeweiligen neuen Märkten sehr gut aufgestellt sind.
- Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in Backnang auf einem geringen bis moderaten Niveau. Im weiteren Untersuchungsraum werden nur die Wettbewerber in den nördlich gelegenen Kommunen Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr von dem Vorhaben tangiert. Gegenüber den dort ansässigen Märkten errechnen sich mit jeweils max. 1 % nur äußerst geringe wettbewerbliche Effekte.
- Durch die zu erwartenden Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und Funktionsfähigkeit von zentraler Versorgungsbereich auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungseffekte werden in keinem Fall in größerem Umfang zulasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen in Backnang gehen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sie wird vielmehr gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt. In den Kommunen außerhalb der Stadt Backnang ist die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166 in Backnang auch nicht gefährdet.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl im Einzugsgebiet (Zonen I – III) als auch im übrigen Stadtgebiet von Backnang sowie in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereichen des städtebaulichen Gefüges in Backnang sowie im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Stuttgart²⁴ legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

- (1) *Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.*
- (2) *Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.*

Im Fall des an der Sulzbacher Straße in Backnang geplanten tegut-Markt ist die Agglomerationsregelung zu beachten. In einem Umkreis von max. 150 m sind mit einem Kik Textilfachmarkt, einem Lidl Lebensmitteldiscounter sowie einem Deichmann Schuhfachmarkt drei weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bei dem Lidl-Markt handelt es sich ebenfalls um einen Anbieter aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, sodass zumindest mit diesem Betrieb Austauschbeziehungen zu erwarten und von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen ist. Die Betriebe Kik und Deichmann führen überwiegend zentrenrelevante Waren, die nicht der Grundversorgung dienen (Kik: Textil- und Haushaltswaren; Deichmann: Schuhe), sodass hier die Austauschbeziehungen deutlich geringer sein werden. Der geplante tegut-Markt bildet mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 des Regionalplans Region Stuttgart. Vor diesem Hintergrund sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen:

Das **Konzentrationsgebot** wird auch bei Betrachtung der Einzelhandelsagglomeration insgesamt eingehalten.

Im Süden und Südwesten grenzt eine Wohnbebauung an die Einzelhandelsnutzungen an. Über Fußwege können die Betriebe ohne Probleme erreicht werden. Auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch zwei Bushaltestellen südlich des Projektstandortes gewährleistet. Unter Zugrundelegung dieser Aspekte kann die Einzelhandelsagglomeration als städtebaulich integriert betrachtet werden. Das **Integrationsgebot** wird somit erfüllt.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführeffekten bereits bei der Umsatzprognose des geplanten tegut-Marktes berücksichtigt wurde. Insgesamt ist festzustellen, dass dem Lidl-Markt aktuell eine überwie-

²⁴ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

gend lokale Versorgungsfunktion zukommt. Der am Standort geplante tegut-Markt wird ebenfalls eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion ausüben. Bei einer gemeinsamen Betrachtung liegen die Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Backnang bei ca. 11 %. Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.

Das **Beeinträchtungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Die Ansiedlung eines tegut-Marktes an der Sulzbacher Straße in Backnang wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion von Backnang sowie in den Kommunen im Untersuchungsraum führen. Dies trifft auch zu, wenn die Verbundeffekte mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen (v. a. Lidl, aber auch Kik und Deichmann) mitberücksichtigt werden.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines tegut Lebensmittelvollsortiments mit ca. 1.400 m² VK /// Standort im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang an der Sulzbacher Straße 164 – 166
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Stadt Backnang mit ca. 38.180 Einwohnern /// zentralörtliche Funktion: Mittelzentrum /// Siedlungsstruktur: Backnang (Kernstadt) und fünf Stadtteile (Heiningen, Maubach, Steinbach, Strümpfelbach und Waldrems) /// Einzelhandelsstrukturen: Betriebe aus dem kurz-, mittel- und z. T. langfristigen Bedarfsbereich im zentralen Versorgungsbereich. Weitere großflächige Anbieter befinden sich in den im Norden und Süden gelegenen Gewerbegebieten sowie in Waldrems. Keine ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in Backnang vorhanden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet erstreckt sich in der Zone I auf das nördliche Stadtgebiet von Backnang. Die Zone II umfasst den nördlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Strümpfelbach. Das östliche Stadtgebiet bildet die Zone III. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 15.650 Einwohner /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 46,8 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des geplanten tegut Lebensmittelvollsortiments mit ca. 1.400 m² VK: ca. 6,7 Mio. €, davon ca. 6,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet (Gewerbegebiete nördliches Backnang) 7-8 % /// übriges Stadtgebiet Backnang 2 bis max. 4 % /// Oppenweiler, Sulzbach a. d. Murr 1% /// Sonstige Kommunen im Umland n. n.

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Bei dem zur Ansiedlung geplanten tegut-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb der Grundversorgung. Im nördlichen Stadtgebiet von Backnang sind sowohl in quantitativer Hinsicht (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) als auch in qualitativer Hinsicht (einseitige Ausrichtung auf das Lebensmitteldiscountsegment) Defizite in der Versorgungsstruktur festzustellen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Projektstandort könnte die Grundversorgung in diesem Teilbereich der Kernstadt deutlich verbessert werden.</p> <p>Aus dem Vorhaben resultieren keine schädlichen Wirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung in Backnang und in den Kommunen im Umland.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird am Standort Backnang erfüllt.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Projektstandort des zur Ansiedlung geplanten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei größeren Wohngebieten. Durch vorhandene Fußwege und Fußgängerüberwege kann der Projektstandort von den in beiden Wohngebieten lebenden Menschen problemlos zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Zudem befinden sich in fußläufiger Distanz zwei ÖPNV-Haltestellen. Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich des Projektstandortes (700 Meter Radius) ca. 3.480 Menschen.</p> <p>Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang deutlich verbessert werden. Bisher sind in räumlicher Nähe zu den beiden größeren Wohngebieten nur zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das SB-Warenhaus (Kaufland) ist von den meisten Wohnquartieren fußläufig nicht erreichbar. Mit der Ansiedlung des bislang noch nicht vorhandenen Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“, kann die Nahversorgungssituation im nördlichen Kernstadtgebiet von Backnang in qualitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.</p> <p>Der Projektstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eindeutig eingehalten. Das Einzugsgebiet des geplanten tegut Lebensmittelvollsortimenters erstreckt sich nur auf Teilbereiche der Stadt Backnang. Insgesamt stammen ca. 89 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Backnang selbst stammt. Ca. 11 % fließen als Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.</p>
Beeinträchtungsverbot	<p>Die Umsatzverteilungsquote erreicht einen Wert von 7-8 % gegenüber Anbietern im nördlichen Teil Backnangs. Hier sind überwiegend dezentrale Standorte (v. a. Kaufland) betroffen. Im übrigen Stadtgebiet von Backnang liegen die Quoten bei Werten von max. 4 % deutlich niedriger. Außerhalb des Einzugsgebietes sind in untergeordneter Form die Lebensmittelmärkte in Oppenweiler und Sulzbach a. d. Murr von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Die Umsatzverteilungsquoten liegen damit unter dem 10 % Schwellenwert, ab dem wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Wirkungen (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Betriebsschließungen in der direkten Folge des Vorhabens sind daher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Backnang sowie im weiteren Untersuchungsraum können damit sicher ausgeschlossen werden. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch die geplante Ansiedlung eines tegut-Marktes weder in Backnang noch in den Umlandkommunen beeinträchtigt. Insofern sind sowohl in Backnang als auch im weiteren Umland schädliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot auszuschließen.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</p>

Agglomerationsregelung	<p>Der geplante tegut-Markt bildet mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen (Lidl, Kik, Deichmann) eine Agglomeration. i. S. des Plansatzes 2.3.2.8 des Regionalverbandes Region Stuttgart. Im Rahmen der Marktanteilmessung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt.</p> <p>Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.</p>
-------------------------------	---

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Backnang und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in Backnang	14
Karte 3:	Mikrostandort „Sulzbacher Straße 164 – 166“	16
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes an der Sulzbacher Straße 164 – 166	17
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten tegut-Marktes in Backnang	23
Karte 6:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	29
Karte 7:	Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (tegut mit 1.400 m ² VK)	24
Tabelle 3:	Relevante Wettbewerber im übrigen Stadtgebiet von Backnang	28
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber in den nördlich angrenzenden Kommunen	31
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung eines tegut Supermarktes mit 1.400 m ² VK am Standort Sulzbacher Straße 164 – 166	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022	6
Abbildung 2:	Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Backnang	19