ANLAGE 2

Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Sulzbach

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Sulzbach a. d. Murr

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

Ludwigsburg , den17.02.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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.

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4

1. Aufgabenstellung 4

2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends 5

2.1 Marktentwicklungen im Drogeriebereich 6

2.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe 8

II. Standortanalyse des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Sulzbach 10

1. Gemeinde Sulzbach a. d. Murr 10

2. Großerlach 13

3. Spiegelberg 14

III. Angebotssituation 16

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Drogeriewarenbereich im GVV Sulzbach 16

2. Angebotssituation außerhalb des GVV Sulzbach 17

IV. Entwicklungspotenziale im Drogeriewarenbereich 21

V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort 24

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 24

2. Mikrostandort Sulzbach a. d. Murr, Haller Straße 85 26

3. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial 30

3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes 30

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet 31

4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen 32

4.1 Umsatzprognose und Marktchancen für einen Drogeriemarkt in Sulzbach a. d. Murr 32

4.2 Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen 33

4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung 36

4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot 36

4.3.2 Kongruenzgebot 37

4.3.3 Integrationsgebot 38

4.3.4 Beeinträchtigungsverbot 40

VI. Zusammenfassung 43

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im Dezember 2020 erteilte die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag, ein gemeinsames Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Sulzbach zu erstellen. Neben der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr gehören dem GVV auch die nördlich gelegenen Gemeinde Spiegelberg und Großerlach an.

Im Rahmen der Analyse soll in den drei Gemeinden die Nahversorgungssituation im Drogeriewarenbereich untersucht und bewertet werden. Ziel ist es, die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Nahversorgung im Drogeriewarenbereich aufzuzeigen und Empfehlungen zur Umsetzung zu geben.

Die Ausgangslage kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr zählt aktuell ca. 5.360 Einwohner und liegt im Norden des Rems-Murr-Kreises. Die beiden Gemeinden Spiegelberg (ca. 2.140 EW) und Großerlach (ca. 2.495 EW) schließen sich jeweils nördlich an das Gemeindegebiet an. Aufgrund des Bevölkerungsschwerpunktes sowie der verkehrsgünstigen Lage im Tal der Murr übernimmt Sulzbach a. d. Murr im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion für die beiden kleineren Gemeinden, wo nur ein geringes Angebot vorhanden ist. Gemäß den Festlegungen des Regionalplans Stuttgart bilden Spiegelberg und Großerlach den Nahbereich der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr.
- In den vergangenen Jahren konnte in Sulzbach a. d. Murr die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung des Netto-Marktes weiter gestärkt werden. Im Drogeriewarenbereich ist seit der Insolvenz der Fa. Schlecker im Jahr 2012 jedoch kein Anbieter mehr vorhanden. Die Versorgungslücke wird derzeit nur in Teilen durch die Drogerieabteilungen der drei Lebensmittelmärkte Rewe, Netto und Norma überbrückt.
- Aktuell wird diskutiert, ob in Sulzbach a. d. Murr ein Drogeriemarkt angesiedelt werden kann. Als potenzieller Standort hierfür kommt ein Grundstück an der Haller Straße 85 in Betracht, das sich nördlich an den bestehenden Netto-Markt anschließt.

Vor diesem Hintergrund soll in vorliegender Analyse untersucht werden, welche Entwicklungspotenziale in den drei Gemeinden des GVV Sulzbach im Drogeriewarenbereich bestehen. Darauf aufbauend soll anschließend eine gemeinsame Entwicklungsstrategie erarbeitet werden. Hierbei ist die Frage zu klären, in welcher Gemeinde sich ein gemeinsamer Drogeriemarkt befinden könnte. Grundsätzlich stehen die Gemeinden Großerlach und Spiegelberg der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr positiv gegenüber (vgl. Anhang).

Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation im Drogeriewarenbereich in den drei Gemeinden des GVV Sulzbach aktuell dar?
- Welche realistischen Perspektiven bestehen, um die Nahversorgung im Drogeriewarenbereich langfristig zu sichern?
- Bestehen konkrete Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr?

- Welche Dimensionierung muss ein neuer Drogeriemarkt ggf. haben, um langfristig überlebensfähig zu sein?
- Welche Auswirkungen hat ein neuer Drogeriemarkt auf die vorhandenen Strukturen in den Gemeinden des GVV Sulzbach?
- Falls ein neuer Drogeriemarkt im GVV Sulzbach angesiedelt werden kann, ist in einem zweiten Schritt zu klären, wie das Vorhaben bauplanungsrechtlich genehmigt werden kann (Standort, Dimensionierung).

Bezogen auf die Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist im Anschluss zu prüfen, welche Auswirkungen (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in den Gemeinden des GVV Sulzbach in Sulzbach und in den benachbarten Kommunen zu erwarten ist und ob ein solches Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Zur Bearbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde eine intensive Besichtigung der Versorgungsstrukturen im GVV Sulzbach und in den umliegenden Kommunen vorgenommen. Darüber hinaus wurden verschiedene sekundärstatistische Quellen (u. a. soziodemografische Daten aus der amtlichen Statistik, Kaufkraftdaten von MB Research, EHI handelsdaten) ausgewertet.

2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung

Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg, GMA-Bearbeitung 2021

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

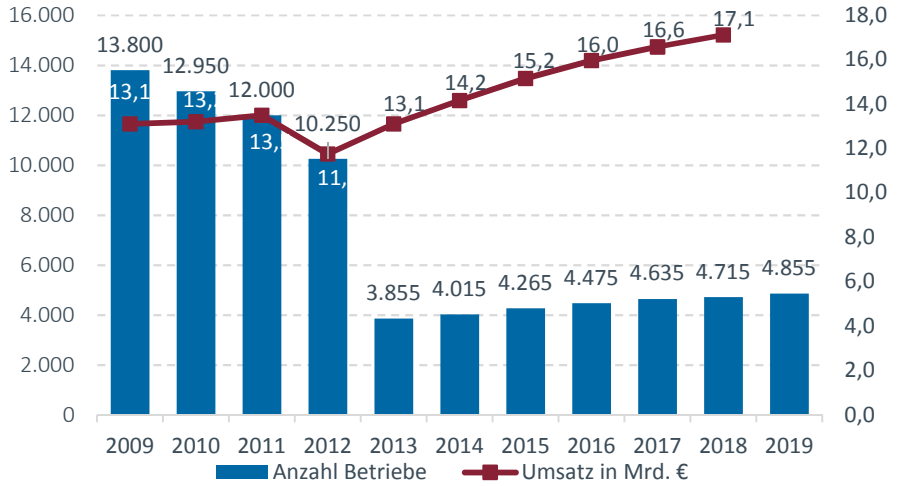
Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für die umliegenden kleineren Betriebe).

Da in vorliegendem Gutachten der Drogeriewarenbereich im Vordergrund steht, werden nachfolgend ausschließlich die Marktentwicklungen in diesem Bereich dargestellt.

2.1 Marktentwicklungen im Drogeriebereich

Die Drogeriebrache hat mit der Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker 2012 wie keine andere Branche im deutschen Einzelhandel eine Zäsur erfahren, die bis heute nachwirkt. So ist insbesondere in ländlichen Gebieten ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, welches dazu führt, dass in vielen kleineren und mittleren Kommunen aktuell kein qualifiziertes Angebot vorhanden ist. Seitdem ist ein starker Expansionsdrang der verbliebenen Wettbewerber zu beobachten. Die Branche verzeichnete in den vergangenen Jahren starke Zuwächse; zwischen 2013 - 2019 hat sich die Zahl der Drogeriemärkte auf ca. 4.855 bzw. um + 26 % erhöht.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung und Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland (2009 – 2019)

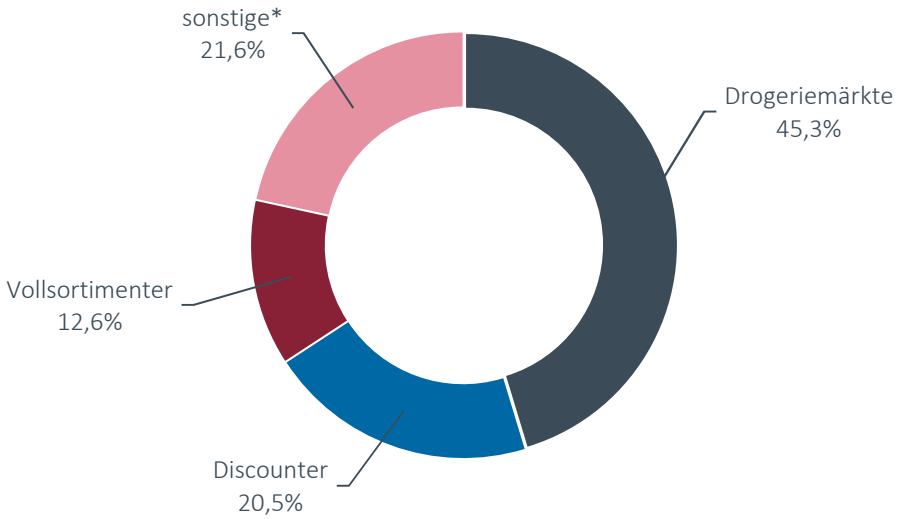


Quelle: EHI Retail Institute. In: handelsdaten aktuell 2020; GMA-Darstellung 2021, für 2019 keine Umsatzzahlen

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt.

Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen zeigt, dass ca. 45,3 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33,4 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 21,6 % auf sonstige Vertriebslinien (vgl. Abbildung 3). Die Drogeriemärkte konnten ihren Marktanteil in den vergangenen fünf Jahren weiter ausbauen. Während dm, ROSSMANN und Müller weiter kräftig expandieren und so im Wettbewerb stärker werden, verlieren die Lebensmittelvollsortimenter Marktanteile. Etwas besser haben sich die Lebensmitteldiscounter am Markt positioniert, die zuletzt ihre Marktanteile wieder leicht ausbauen konnten.

Abbildung 3: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform



*sonstige Vertriebslinien u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Quelle: Statista 2018; GMA-Darstellung 2021

Bei Drogeriemärkten treten in Deutschland zwei Typen auf. Zum einen gibt es Drogeriemärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, ROSSMANN, Budnikowsky), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten die Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Der Betreiber dm ist weiterhin Marktführer unter den deutschen Drogeriemärkten (vgl. Tabelle 1). Der Wettbewerbsdruck unter den verbliebenen Drogeriemarktfilialisten hält weiter an und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat das Drogeriegeschäft als Wachstumsfeld auserkoren. Die Handelsgruppen Edeka und Budnikowsky wollen künftig gemeinsam agieren und in neue Absatzgebiete expandieren.[1]

[1] Lebensmittelzeitung (LZ) Ausgabe 3 vom 18. Januar 2019, S. 4.

Tabelle 1: Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland

Daten	dm	ROSSMANN	Müller	BUDNI-KOWSKY
Filialen	1.997	2.198	569	180
Umsatz in Mrd. € (brutto)	8,4	7,0	3,1	0,5
durchschnittliche Filialgröße in m²	623	591	1.316	520
Flächenproduktivität in Euro/m²	6.728	5.233	4.278	5.318
Artikelzahl	12.500	21.400	bis 190.000	25.000

GMA-Zusammenstellung 2021 auf Grundlage unterschiedlicher Quellen

Drogeriemärkte in einer Dimensionierung von 600 bis 800 m² VK benötigen (je nach Betreiber) ein **Einzugsgebiet von ca. 10.000 bis 20.000 Einwohnern**. Als Standorte kommen neben 1-a und 1-b Innenstadtlagen und Einkaufszentren auch Fachmarktstandorte in verkehrsgünstigen Lagen in Frage.

2.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre **Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden.

Neben der **Versorgungsaufgabe** der Bevölkerung mit **Waren des täglichen Bedarfs** übernehmen Nahversorgungseinrichtungen eine bedeutende Rolle im **sozialen Alltag** der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, am sozialen Leben teilzuhaben, was insbesondere für ältere Menschen wichtig ist. Außerdem kommt dem Lebensmittelhandel eine **hohe Bedeutung als Arbeitgeber** zu. Neben dem reinen Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Nahversorgung in die **lokale Wirtschaft** zurückfließt.[2]

Nahversorgung nimmt in der Bewertung der Standort- und Lebensqualität eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo der Nahversorger vor Ort fehlt, die örtliche Kaufkraftbindung äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Nahversorgungssegment ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und die älteren Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde mit der „Sicherung der Grundversorgung“ verknüpft.

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der **Beginn der Abwärtsspirale**.

[2] Nahversorgungsbetriebe beziehen regelmäßig Waren aus der Region und unterstützen somit regionale Wirtschaftskreisläufe.

Auch für **Unternehmen** spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder das Fehlen von Angeboten in einer Gemeinde hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Nahversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

Abbildung 4: Abwärtsspirale der Standortattraktivität

Quelle: GMA-Darstellung 2021

II. Standortanalyse des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Sulzbach

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Sulzbach a. d. Murr wird von den Gemeinden Sulzbach a. d. Murr, Großerlach und Spiegelberg gebildet (vgl. Karte 1). Die drei Kommunen liegen im äußersten Norden des Rems-Murr-Kreises, welcher sich wiederum im Nordosten der Region Stuttgart befindet. Von der Regionalplanung ist die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr als Kleinzentrum ausgewiesen. Die beiden anderen Kommunen – Großerlach und Spiegelberg – verfügen über keine zentralörtliche Funktion (vgl. Karte 2). Die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr hat demnach die Aufgabe, *„den häufiger wiederkehrenden Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs [...] zu decken."* Die Gemeinden Großerlach und Spiegelberg bilden den Nahbereich der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr.[3]

Vor diesem Hintergrund sowie der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr an der B 14 hat sich hier ein Versorgungsschwerpunkt herausgebildet.

Nachfolgend werden die drei Kommunen des GVV Sulzbach im Detail darstellt:

1. Gemeinde Sulzbach a. d. Murr

In Sulzbach a. d. Murr leben derzeit **5.350 Einwohner**.[4] Die Gemeinde gliedert sich in den Kernort Sulzbach a. d. Murr sowie 16 Teilorte, die sich überwiegend in den höher gelegenen Gebieten des Schwäbischen Waldes befinden (vgl. Karte 1).

Die **regionale Verkehrsanbindung** von Sulzbach a. d. Murr ist als gut einzustufen. So liegt die Kommune am Kreuzungspunkt der B 14 (Stuttgart – Schwäbisch Hall) mit der L 1066 (Sulzbach – Murrhardt – Gaildorf). Außerdem verfügt Sulzbach a. d. Murr über einen eigenen Anschluss an das Schienennetz (Strecke Stuttgart – Backnang – Crailsheim).

Die **Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach a. d. Murr** verlief in den vergangenen Jahren positiv. So hat sich die Einwohnerzahl seit 2011 um ca. 245 Personen bzw. 3,4 % erhöht. Damit weist die Gemeinde eine im Vergleich zum Landkreis durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf (vgl. Tabelle 2). Der **Prognosewert** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht bis 2035 von einem weiteren Bevölkerungswachstum auf ca. 5.490 Einwohner aus.[5]

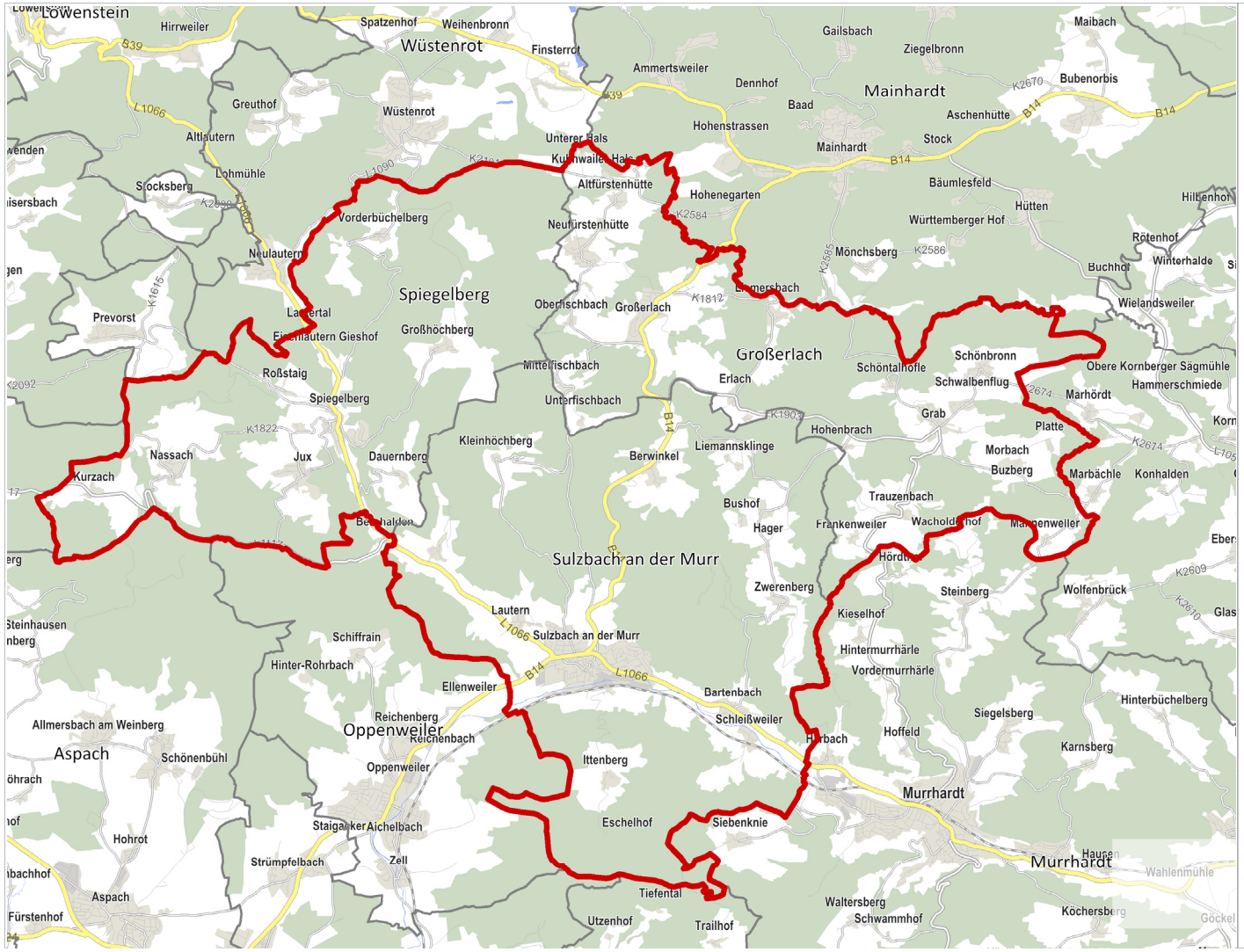
---

3 Der Versorgungsauftrag der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr für die beiden ländlich strukturierten Gemeinden Spiegelberg und Großerlach wird auch im Regionalplan Stuttgart 2009 näher erläutert (vgl. Kapitel 2.3 Begründung Zentrale Orte). Darin heißt es: *„Zentrale Orte sind insbesondere Standorte, an denen öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Angebote gebündelt, vorgehalten bzw. angeboten werden. Insbesondere Güter und Dienstleistungen, die nicht jeder Gemeinde in tragfähigen Einrichtungen angeboten werden können, sollen in leistungsfähigen Zentralen Orten gebündelt werden [...]."* Die Zentralen Orte dienen so der Sicherstellung gleichwertiger Versorgungsmöglichkeiten im Planungsraum und damit auch der Umsetzung der raumordnerischen Leitvorstellungen, der nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und weiterer Belange.

4 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2019.

5 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

Karte 1: GVV Sulzbach – siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinden Sulzbach a. d. Murr, Großerlach und Spiegelberg



Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Karte 2: Lage des GVV Sulzbach und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum

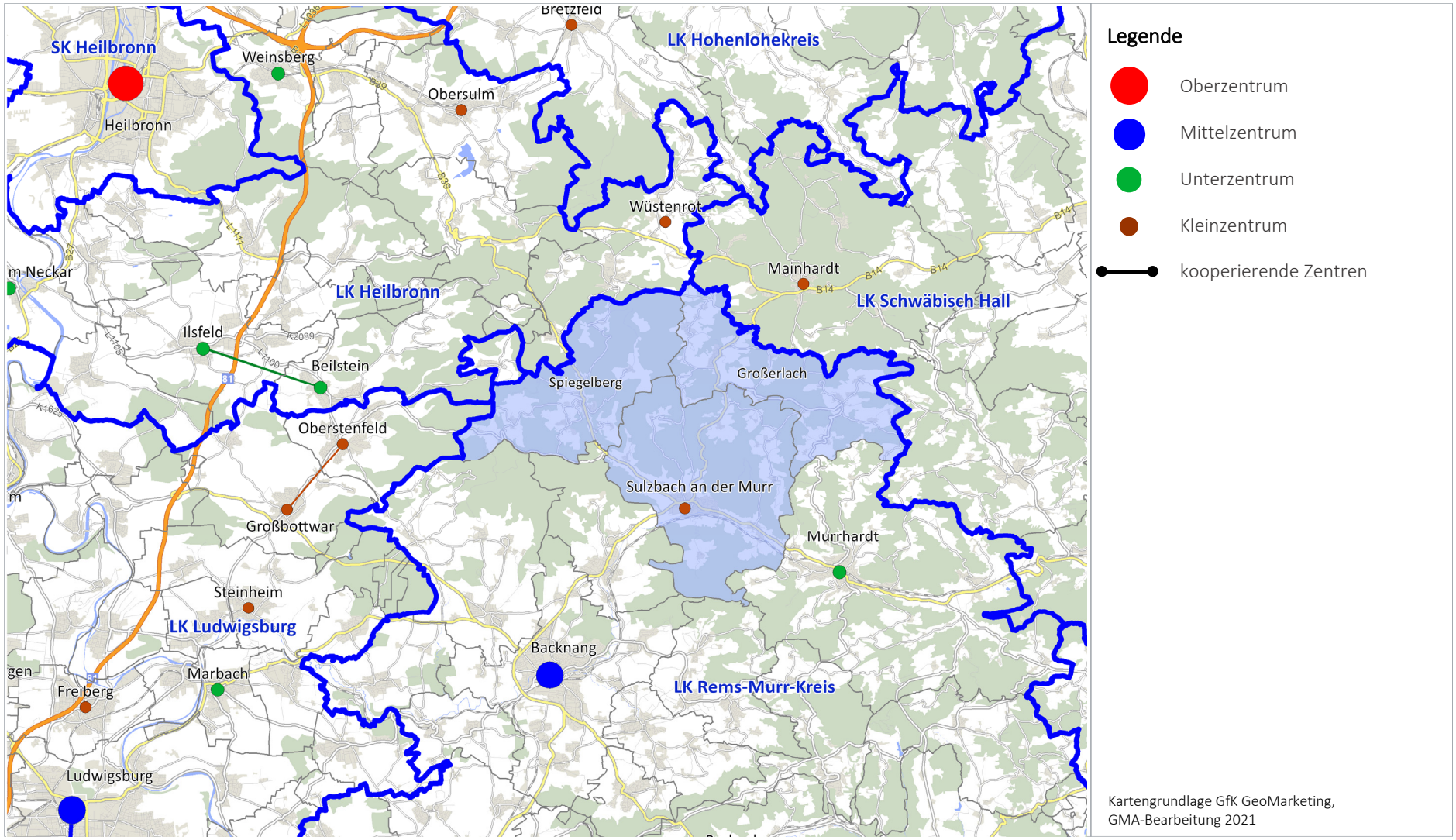


Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2019	
	2011	2019	absolut	in %
Sulzbach a. d. Murr	**5.111**	**5.356**	**245**	**4,8**
Großerlach	2.406	2.495	89	3,7
Spiegelberg	2.075	2.142	67	3,2
Murrhardt	13.534	14.031	497	3,7
Mainhardt (LK SHA)	5.745	6.006	261	4,5
Oppenweiler	3.994	4.369	375	9,4
Backnang	34.276	37.348	3.072	9,0
Landkreis Rems-Murr	**407.150**	**427.258**	**20.108**	**4,9**
Baden-Württemberg	**10.512.441**	**11.100.394**	**587.953**	**5,6**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Basis: Zensus 2011, Stand 31.12.2011 bzw. 31.12.2019; GMA-Berechnungen 2021

Im Jahr 2019 waren in Sulzbach a. d. Murr 2.204 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 411 Beschäftigten / 1.000 Einwohner (vgl. Rems-Murr-Kreis: 359) vor.[6] In Sulzbach a. d. Murr stehen 1.705 Berufseinpendlern 1.741 Berufsauspendler gegenüber, so dass sich ein leicht negativer Pendlersaldo von - 36 ergibt. In der **Wirtschaftsstruktur** zeigt sich, dass der Hauptteil der Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe beschäftigt ist (71 %). Auf den Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe entfallen nur 8 % und auf die sonstigen Dienstleistungen 21 %. Größter Arbeitgeber in der Kommune ist die Fa. Hermann Erkert GmbH Drehteile, die fast 1.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Der innerörtliche **Hauptgeschäftsbereich** von Sulzbach a. d. Murr erstreckt sich entlang der Backnanger und der Haller Straße, wo neben Einzelhandelsnutzungen auch Gastronomie, Banken sowie andere Dienstleistungseinrichtungen etabliert sind. Aufgrund der Baustruktur in der Ortsmitte handelt es sich dabei vorwiegend um kleinteilig strukturierte Betriebe. Neben den typischen Nahversorgungsanbietern (Ladenhandwerk, Apotheke) sind jedoch auch Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Elektro, Bekleidung) vorhanden, sodass das Branchenspektrum für einen Ort dieser Größenordnung relativ umfangreich ist.

In der Gemeinde sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden. So ist am östlichen Rand des Ortszentrums ein Rewe-Markt etabliert. Nördlich der L 1066 (Umgehungsstraße) im Kreuzungsbereich mit der Haller Straße wurde vor kurzem ein Netto-Lebensmitteldiscounter eröffnet. Im südwestlichen Siedlungsbereich von Sulzbach a. d. Murr befindet sich ein Norma-Lebensmitteldiscounter. Der benachbarte Getränkemarkt steht jedoch schon seit mehreren Jahren leer. Seit der Schließung des Schlecker-Marktes verfügt die Kommune nicht mehr über einen Drogeriemarkt.

2. Großerlach

Die Gemeinde Großerlach liegt im Norden des Rems-Murr-Kreises auf einer Hochfläche im Schwäbischen Wald. Im Westen grenzt die Kommune an Spiegelberg, im Norden an Wüstenrot und Mainhardt, im Osten an Oberrot und im Süden an Murrhardt und Sulzbach a. d. Murr.

6 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2019.

Aktuell leben in Großerlach ca. 2.495 **Einwohner**.[7] Die ländlich geprägte Flächengemeinde gliedert sich in 22 Teilorte und vier Gehöfte. Mit ca. 740 Einwohnern bildet Großerlach den größten Teilort der Gemeinde.[8] Mit einer Bevölkerungsdichte von 92 EW / km² liegt die Gemeinde deutlich unter dem Landesdurchschnitt (311 EW / km²)[9] und gehört damit zu den am geringsten besiedelten Gebieten in Baden-Württemberg.

An das **regionale Verkehrsnetz** ist Großerlach über die B 14 (Stuttgart – Schwäbisch Hall) angebunden, welche Großerlach in Nord-Süd-Richtung durchquert. Ein Anschluss an das Schienennetz besteht hingegen nicht.

In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde einen leichten **Bevölkerungszuwachs** verbuchen. So stieg die Einwohnerzahl im Zeitraum 2011 bis 2019 um ca. 3,7 % an (vgl. Tabelle 2).[10] Im regionalen Vergleich weist die Gemeinde einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner **Prognose** für das Jahr 2035 von einer Bevölkerungszahl von 2.475 Einwohnern aus.[11]

Im Jahr 2019 waren in Großerlach 666 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 267 Beschäftigten / 1.000 EW vor. Damit liegt der Wert unter dem Durchschnitt des Rems-Murr-Kreises (359 Beschäftigte / 1.000 EW) und ist auf das ländlich geprägte Umfeld zurückzuführen. Auch der negative Pendlersaldo von - 323 Personen steht damit im Zusammenhang. Der Hauptteil der Beschäftigten entfällt mit 81 % auf den Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Rd. 13 % arbeiten im produzierenden Gewerbe und nur rd. 4 % im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe.[12]

Im **Einzelhandelsbereich** ist nur ein sehr geringes Angebot vorhanden, das sich im Wesentlichen auf Großerlach beschränkt. Hier konzentriert sich auch das übersichtliche Angebot ergänzender Nutzungen (z. B. Kreissparkasse, Volksbank, Postagentur).

3. Spiegelberg

Die Gemeinde Spiegelberg liegt ebenfalls ganz im Norden des Rems-Murr-Kreises, überwiegend auf den Höhen des Schwäbischen Waldes. Im Westen grenzt die Kommune an Oberstenfeld und Beilstein, im Norden an Wüstenrot und im Osten an Großerlach und Sulzbach a. d. Murr sowie im Süden an Oppenweiler und Aspach.

Aktuell leben in Spiegelberg ca. 2.142 **Einwohner**.[13] Zur Gemeinde gehören neben Spiegelberg die Ortsteile Dauernberg, Großhöchberg, Jux, Nassach und Kurzach sowie Vorderbüchelberg. Mit einem Wert von 76 EW / km² weist die Kommune eine noch niedrigere Bevölkerungsdichte als Großerlach auf.

---

7 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2019.

8 Quelle: Gemeinde Großerlach.

9 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019.

10 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2019.

11 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

12 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2019.

13 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019.

An das **regionale Verkehrsnetz** ist Spiegelberg nur indirekt angebunden. Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 1066 besteht eine Anbindung an die B 14 (Stuttgart – Schwäbisch Hall). Ein Anschluss an das Schienennetz ist nicht vorhanden.

In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde einen leichten **Bevölkerungszuwachs** verbuchen. Die Einwohnerzahl nahm im Zeitraum 2011 bis 2019 um ca. 3,2 % zu (vgl. Tabelle 2).[14] Im regionalen Vergleich weist die Kommune damit einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner **Prognose** für das Jahr 2035 von einer Bevölkerungszahl von 2.217 EW und damit von einem leichten Wachstum aus.[15]

Im Jahr 2019 waren in Spiegelberg 161 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 75 Beschäftigten / 1.000 EW vor. Damit liegt der Wert deutlich unter dem Durchschnitt des Rems-Murr-Kreises (359 Beschäftigte / 1.000 EW) und steht im Zusammenhang mit dem ländlichen Umfeld. Auch der negative Pendlersaldo von - 769 Personen ist darauf zurückzuführen. Fast die Hälfte der Beschäftigten (48 %) ist im Bereich der sonstigen Dienstleistungen tätig. Rd. 36 % arbeiten im produzierenden Gewerbe und nur rd. 12 % im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe.[16]

Im **Einzelhandelsbereich** ist in Spiegelberg ebenfalls nur ein begrenztes Angebot vorhanden. Es beschränkt sich auf ein kleines Lebensmittelgeschäft mit integrierter Bäckerei sowie eine kleine Metzgerei, welche beide in Spiegelberg selbst ansässig sind. Ergänzt wird dieses nahversorgungsrelevante Angebot durch einzelne Dienstleister (u. a. Kreissparkasse, Volksbank, Hausarzt).

14 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2019.

15 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

16 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, stand: 30.06.2019.

III. Angebotssituation

Die Bewertung der Angebotssituation im Drogeriewarenbereich im GVV Sulzbach beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung der örtlichen Einzelhandelsbetriebe. Hierbei standen insbesondere solche Ladengeschäfte im Fokus, in denen Drogeriewaren angeboten werden. Neben Drogeriemärkten sind dies v. a. größere Lebensmittelmärkte, die ebenfalls über ein kleines Drogeriesortiment verfügen.

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Drogeriewarenbereich im GVV Sulzbach

In **Sulzbach a. d. Murr** ist seit der Insolvenz von Schlecker im Jahr 2012 kein Drogeriewarenanbieter mehr vorhanden.[17] Die Schließung der Schlecker-Märkte hat im ländlichen Raum bzw. in vielen kleineren Kommunen eine Versorgungslücke im Drogeriesegment nach sich gezogen. Eine eingeschränkte Versorgung mit Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln wird derzeit über die Randsortimente der großen Lebensmittelmärkte in der Gemeinde gewährleistet (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Lebensmittelmärkte in Sulzbach a. d. Murr

Name	Adresse	Lage	VK in m²	Betriebstyp[1]
Rewe	Milchstraße	integrierte Lage am Rand des Ortszentrums	1.100	SM
Netto	Haller Straße	verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Ortszentrums, Nachbarschaft zum Vorhabenstandort	800	DIS
Norma	Im Horben	südwestliches Siedlungsgebiet, Scharnierlage Wohngebiet / Gewerbegebiet	750	DIS

[1] Discounter = DIS, Supermarkt = SM

Quelle: GMA-Erhebung 2020; ca.-Werte gerundet

In der **Ortsmitte** ist an der Backnanger Straße eine Apotheke (Löwen-Apotheke) ansässig.[18] Diese führt neben verschreibungspflichtigen Medikamenten und freiverkäuflichen Arzneimitteln eine sehr kleine Auswahl an Drogerie- und Kosmetikartikeln. Hierbei handelt es sich allerdings um ein **stark spezialisiertes Sortiment, das i. d. R. nur in Apotheken angeboten** wird.

Eine leistungsfähige Versorgung mit Drogeriewaren ist in Sulzbach a. d. Murr somit derzeit nicht gegeben. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse an attraktive Einkaufsstandorte im Umland (u. a. Murrhardt und Backnang).

[17] In Sulzbach a. d. Murr war eine Schlecker-Filiale in der Ortsmitte (Iltisgasse 1) ansässig.

[18] Bis zum Jahr 2019 war in der Backnanger Straße eine weitere Apotheke (Apotheke St. Ulrich) vorhanden. Diese wurde jedoch aufgrund von Personalmangel geschlossen.

In **Großerlach** und **Spiegelberg** ist weder ein Drogerieanbieter noch ein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.[19] Die Bewohner der beiden Gemeinden sind daher bereits heute für ihre Versorgungseinkäufe auf Angebote im Umland, darunter v. a. auf die Lebensmittelmärkte in Sulzbach a. d. Murr angewiesen. Für die Kunden aus Großerlach stellt auch die benachbarte Gemeinde Mainhardt einen wichtigen Einzelhandelsstandort dar.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im GVV Sulzbach derzeit kein Drogeriewarenanbieter mehr vorhanden ist. Drogeriewaren werden ausschließlich über die drei in Sulzbach a. d. Murr vorhandenen Lebensmittelmärkte (Rewe, Netto, Norma) angeboten, die jedoch im Vergleich zu einem Drogeriemarkt nur ein eingeschränktes Angebot an Drogeriewaren vorhalten können. Die Bewohner von Sulzbach a. d. Murr, Großerlach und Spiegelberg sind daher auf Versorgungsfahrten mit dem Auto in die außerhalb des GVV Sulzbach gelegenen Kommunen angewiesen, wo ein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Die dort vorhandenen Anbieter werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Mit dieser auswärtigen Einkaufsorientierung sind jedoch sehr viele (unnötige) Fahrten und damit auch CO_2-Emissionen verbunden.

2. Angebotssituation außerhalb des GVV Sulzbach

Außerhalb des Einzugsgebietes ist im Drogeriewarenbereich auf die in der Tabelle 4 aufgeführten Wettbewerbsbetriebe hinzuweisen. Als Wettbewerber werden in diesem Zusammenhang sowohl Drogeriemärkte als auch wesentliche Anbieter aus dem Lebensmittelbereich eingestuft.

Tabelle 4: Wesentliche Wettbewerber im erweiterten Untersuchungsraum

Stadt/ Gemeinde	Name	Adresse	Lage	VK in m² (ca.-Werte)
Drogeriemärkte				
Murrhardt	dm Drogeriemarkt	Fritz-Schweizer-Straße 6	Ergänzungslage Innenstadt, EKZ Murr-Arkaden	650
Murrhardt	Parfümerie Lang	Hauptstraße 24	Innenstadt	100
Mainhardt	Rossmann	Im Seetal 15	Ortsrandlage, Fachmarktagglomeration	600
Backnang	Müller Drogeriemarkt	Grabenstraße 15	Innenstadt	1.950
Backnang	Rossmann	Sulzbacher Straße 10	Innenstadt	600
Backnang	dm	Im Biegel 8	Innenstadt	600

Fortsetzung nächste Seite

[19] In Spiegelberg besteht noch ein kleines Lebensmittelgeschäft, das jedoch eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² aufweist.

Stadt/ Gemeinde	Name	Adresse	Lage	VK in m² (ca.-Werte)
Lebensmittelmärkte				
Murrhardt	Rewe	Berliner Straße 31	westliches Stadtgebiet, Streulage	1.800
Murrhardt	Rewe	Fritz-Schweizer-Straße 34	Ergänzungslage Innenstadt, EKZ Murr-Arkaden	1.500
Murrhardt	Aldi	Fritz-Schweizer-Straße 6	Ergänzungslage Innenstadt, EKZ Murr-Arkaden	1.000
Murrhardt	Lidl	Fornsbacher Straße 45	Gewerbegebiet mit Wohngebietsbezug	750
Murrhardt	Norma	Berliner Straße 22	westliches Stadtgebiet, Streulage	500
Mainhardt	Netto	Im Seetal 9	Ortsrand, Fachmarktagglomeration	800
Mainhardt	Penny	Am Moosbach 3	Ortsrand	750
Oppenweiler	Rewe	Hauptstraße 83	Ortsrand	1.200
Backnang	Kaufland	Industriestraße 34	Gewerbegebiet	5.200
Backnang	Kaufland	Sulzbacher Straße 201	Gewerbegebiet	5.000
Backnang	Edeka Schmidt	Gartenstraße 68	Streulage	2.200
Backnang	Rewe	Blumenstraße 28	Streulage	1.500
Backnang	Lidl	Gartenstraße 62	Streulage	1.300
Backnang	Lidl	Weissacher Straße 85-83	Gewerbegebiet	1.200
Backnang	Aldi	Schlachthofstraße	Streulage	950
Backnang	Aldi	Eugen-Adolff-Straße 129	Gewerbegebiet	850
Backnang	Lidl	Sulzbacher Straße 195	Gewerbegebiet	800
Backnang	Norma	Sulzbacher Straße 144	Streulage	800
Backnang	Penny	Industriestraße 20/1	Gewerbegebiet	650

Quelle: GMA-Erhebung 2020

- Wichtige Bedeutung für die Bewohner des GVV Sulzbach kommt dem Unterzentrum **Murrhardt** zu, wo ein umfangreiches Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist. Den wesentlichen Wettbewerber stellt hier der dm-Markt dar, welcher im Einkaufszentrum „Murr-Arkaden“ ansässig ist. Das Einkaufszentrum befindet sich nördlich der Einkaufsinnenstadt. Neben dem genannten Drogeriemarkt sind an diesem Standort zwei Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi) sowie Nutzungen aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (zwei Textilfachmärkte, Schuhfachmarkt) vorhanden. In der Innenstadt ist in der Hauptstraße mit der Parfümerie Lang ein kleines Fachgeschäft ansässig. Zwar werden in diesem Ladengeschäft z. T. auch Drogeriewaren verkauft, das Hauptsortiment bilden jedoch Parfümeriewaren. Im übrigen Stadtgebiet von Murrhardt sind weitere Lebensmittelmärkte (Rewe, Norma, Lidl) ansässig.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum

Legende

Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2021

- Neben Murrhardt bildet das Mittelzentrum **Backnang** den zweiten wichtigen Einzelhandelsstandort. Hier sind in der Innenstadt zwei Drogeriemärkte (Müller, dm) sowie in der innerstädtischen Ergänzungslage ein Rossmann-Markt vorhanden. Des Weiteren halten insbesondere die großen Supermärkte der Fa. Kaufland im Norden und Süden des Stadtgebietes ein umfassendes, mit einem Drogeriefachmarkt vergleichbares Drogeriewarenangebot vor. Beide Märkte befinden sich jedoch in Gewerbegebietslagen. Neben den genannten großen Supermärkten sind in Backnang zahlreiche weitere große Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) etabliert.
- Im Hinblick auf die Gemeinde Großerlach spielt die Gemeinde **Mainhardt** eine wichtige Rolle für die Versorgung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Im südöstlichen Siedlungsbereich, direkt an der B 14 gelegen, befindet sich eine kleinere Fachmarktagglomeration, in der ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie ein Tedi-Markt ansässig sind. Ebenfalls im Umfeld der Fachmarktagglomeration befindet sich zudem ein Penny-Lebensmitteldiscounter.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Umland - insbesondere unter Berücksichtigung der z. T. sehr geringen Bevölkerungsdichte - eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Drogeriewarenbereich vorliegt. Im Gebiet des GVV dagegen liegt ein ausgesprochenes Defizit vor.

IV. Entwicklungspotenziale im Drogeriewarenbereich

Die Analyse der Angebotssituation im **Drogeriewarenbereich** hat gezeigt, dass im GVV Sulzbach seit der Schließung der Schlecker-Filiale in Sulzbach a. d. Murr kein Anbieter von Drogeriewaren mehr vorhanden ist. Drogeriewaren werden ausschließlich in den drei in Sulzbach a. d. Murr ansässigen Lebensmittelmärkten (Rewe, Netto, Norma) als Randsortiment verkauft. Die Lebensmittelmärkte können jedoch nur einen kleinen Ausschnitt des Drogeriewarensortiments anbieten, das normalerweise in einem Drogeriefachmarkt vorgehalten wird. Ein umfassendes und einer modernen Grundversorgung angemessenes Drogeriewarenangebot, wie es ein Fachmarkt bietet, ist im GVV Sulzbach derzeit nicht gegeben. Von den Kunden werden daher die Drogeriemärkte in Murrhardt (dm), Backnang (Müller, dm, Rossmann) und Mainhardt (Rossmann) frequentiert. Auch die größeren Lebensmittelmärkte in Backnang, v. a. die beiden großen Supermärkte der Fa. Kaufland, die jeweils über eine große Drogeriewarenabteilung verfügen, treten als Wettbewerber im Drogeriewarenbereich in Erscheinung. Das Fehlen eines Drogeriemarktes im GVV Sulzbach führt daher zu Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes. **Vor dem geschilderten Hintergrund ist für den GVV Sulzbach ein Entwicklungspotenzial im Drogeriewarenbereich festzustellen.**

Die Schließung der Schlecker-Märkte hat im Drogeriewarensegment eine räumliche Versorgungslücke nach sich gezogen. Insbesondere in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ergeben sich oft Handlungserfordernisse zur Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Moderne Drogeriemärkte der Betreiber dm oder Rossmann werden heute in einer standardisierten Marktgröße errichtet, um die Kern- und Randsortimente attraktiv präsentieren zu können. Das Nachfragepotenzial in den kleineren Gemeinden reicht daher meist nicht aus, um den wirtschaftlichen Betrieb eines modernen Drogeriefachmarktes gewährleisten zu können. In einwohnerschwachen bzw. ländlichen Räumen haben sich in der Praxis daher **interkommunale Lösungsansätze** bewährt.

Auch für den GVV Sulzbach ist vor dem Hintergrund des begrenzten Einwohnerpotenzials daher ein **gemeinsamer Drogeriemarktstandort** für alle drei Kommunen zu empfehlen.

Nachfolgend werden die Standortanforderungen moderner Drogeriemärkte aufgezeigt. Als wesentliche **Kriterien** sind in diesem Zusammenhang folgende Aspekte zu nennen:

- Grundsätzliche Eignung des Makrostandortes bzw. ausreichende Mantelbevölkerung[20]
- verkehrliche Erreichbarkeit, d. h. gute Anfahrbarkeit mit dem Pkw (Lage an Durchgangsstraßen, Haupterschließungsstraßen etc.), ausreichende Stellplatzzahl
- stark frequentierte Lage (1a-Lage Innenstadt, Fachmarktlage, Nahversorgungszentren); bedingt eine Nachbarschaft zu Lebensmittelmärkten oder anderen stark frequentierten Geschäften (= Kopplungsmöglichkeit)
- gute Sichtbarkeit / Exposition

[20] Mantelbevölkerung ist die Mindestbevölkerung im Einzugsgebiet, die erforderlich ist, um einen rentablen Betrieb gewährleisten zu können. Die Mindesteinwohnerzahl im Einzugsgebiet kann dabei je nach Betreiber variieren (Rossmann: selbstständige Städte oder Ortsteile ab 6.000 EW; dm: ca. 20.000 EW im Einzugsgebiet).

- gute Grundstückseigenschaften, d. h. ausreichende Grundstücksgröße (Verkaufs-, Nebenfläche, Stellplätze etc.), ebene Topografie, guter Grundstückszuschnitt.

Für die Realisierung eines Drogeriemarktstandortes sind zunächst das erschließbare Einzugsgebiet und die damit verbundenen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale von Relevanz. Mit aktuell rd. 10.000 Einwohnern sowie einer tendenziell leicht steigenden Bevölkerungszahl ist im GVV Sulzbach grundsätzlich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden, um einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Für den GVV Sulzbach kommt in erster Linie die Fa. Rossmann in Frage. Dieser Betreiber realisiert auch Drogeriemärkte in kleineren Kommunen.

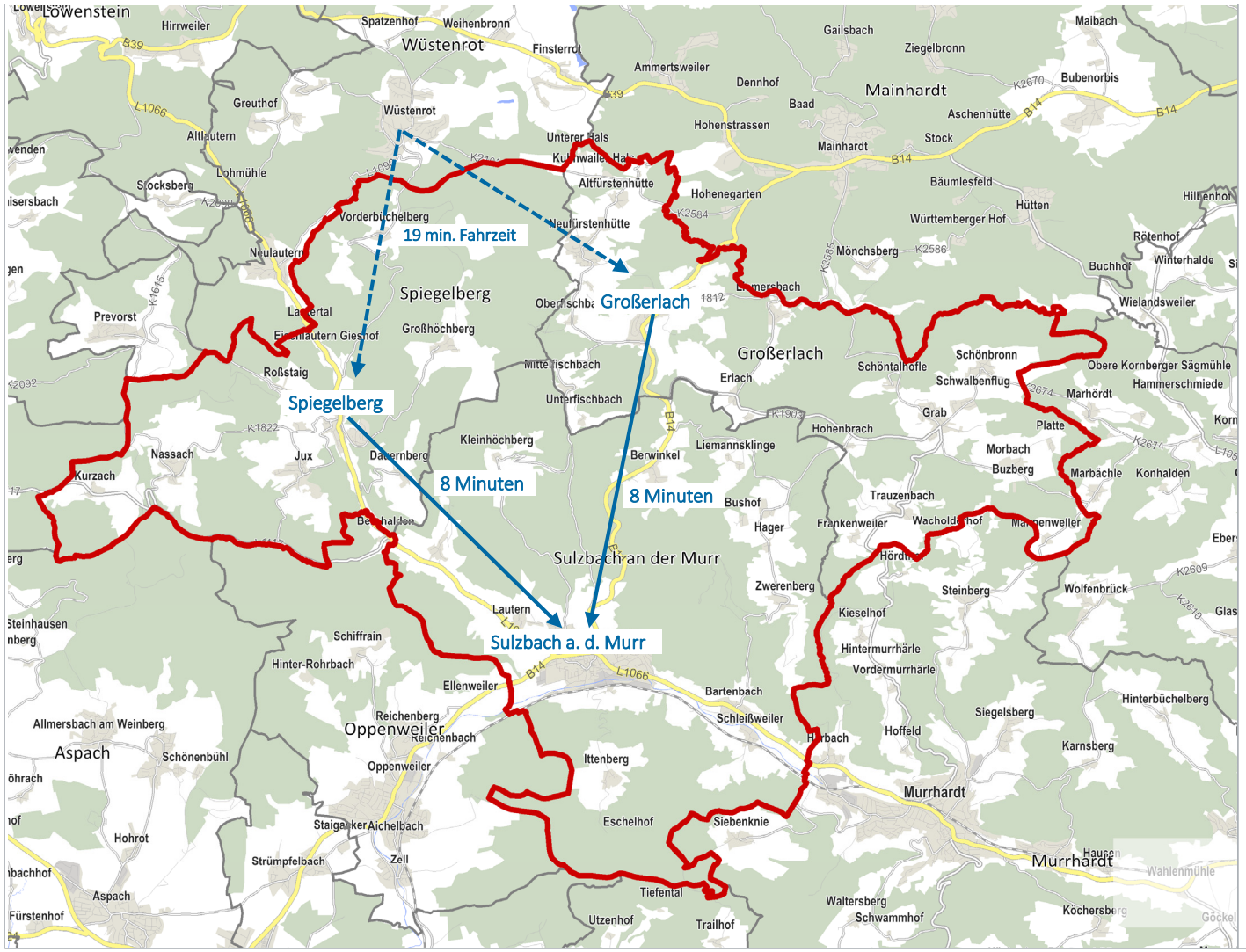
Als potenzieller Standort für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist innerhalb des GVV Sulzbach nur die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr geeignet. Mit rd. 5.360 Einwohnern ist die Gemeinde im Vergleich zu den anderen beiden Gemeinden des GVV Sulzbach (Großerlach, Spiegelberg) mehr als doppelt so groß. Zum anderen weist Sulzbach a. d. Murr innerhalb des GVV Sulzbach eine verkehrsgünstige Lage auf. So ist die Kommune sowohl von Spiegelberg als auch von Großerlach innerhalb von acht Minuten mit dem Pkw zu erreichen (vgl. Karte 4).[21]

Die **Verkaufsfläche** von Rossmann-Drogeriemärkten liegt zwischen 600 und 800 m². Vor dem Hintergrund des begrenzten Einwohnerpotenzials ist daher in Sulzbach a. d. Murr die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 600 m² VK zu empfehlen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im GVV Sulzbach ein Entwicklungspotenzial zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes besteht. Aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials kommt hierbei insbesondere der Betreiber Rossmann mit einer Verkaufsfläche ca. 600 m² in Frage. Innerhalb des GVV Sulzbach weist die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr die besten Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkt auf. Vor diesem Hintergrund sollte die Ansiedlung im Kleinzentrum Sulzbach a. d. Murr erfolgen. Eine Ansiedlung in Großerlach oder Spiegelberg ist dagegen nicht realistisch.

[21] Die Fahrzeit zwischen Spiegelberg und Großerlach beträgt 19 Minuten (über Wüstenrot) bzw. 16 Minuten über Sulzbach a. d. Murr.

Karte 4: Fahrzeiten zwischen den Kommunen des GVV Sulzbach



Legende

GVV Sulzbach

Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

Die Analyse der Nahversorgungssituation im Drogeriewarenbereich im GVV Sulzbach hat gezeigt, dass ein Ansiedlungspotenzial für einen Drogeriemarkt grundsätzlich gegeben ist. Dabei wurde auch herausgearbeitet, dass die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr aufgrund ihrer Einwohnerzahl sowie ihrer verkehrsgünstigen Lage von den drei Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes die besten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes aufweist. Als möglicher Standort kommt dabei eine Potenzialfläche am nördlichen Siedlungsrand im Kreuzungsbereich der B 14 mit der L 1066 an der Haller Straße in Frage.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation im GVV Sulzbach sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Analyse bearbeitet werden:[22]

- Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Drogeriewarenbereich
- Prognose des Umsatzes des Vorhabens
- Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung im GVVV Sulzbach a. d. Murr
- Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen
- Bewertung der Prüfkriterien des Regionalplans (bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg)
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für Einzelhandelsprojekte ist als geltende Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner aktuellen Fassung von 2013 heranzuziehen[23]:

> *„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,*

22 Der Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von 600 m² aufweisen. Für sich betrachtet ist das aktuelle Vorhaben damit nicht großflächig (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO). Allerdings würde der geplante Drogeriemarkt mit dem benachbarten Netto-Markt gemäß den Vorgaben des Regionalplans Stuttgart eine Agglomeration bilden. Dementsprechend sind solche Agglomerationen wie großflächige Einzelhandelsvorhaben zu bewerten.

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

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 Gemeinden des GVV Sulzbach 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 zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) heranzuziehen.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:[24]

„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. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden." (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

[24] Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

2. Mikrostandort Sulzbach a. d. Murr, Haller Straße 85

Der potenzielle **Standort** des geplanten Drogeriemarktes befindet sich ca. 300 m nordöstlich der Ortsmitte von Sulzbach a. d. Murr (Luftlinie vom Bereich Haller Straße / Fischbachweg / Gerberstraße; vgl. Karte 5 und Foto 1). Das Grundstück wird im Süden von der L 1066 (Umgehungsstraße), im Osten von der Haller Straße und im Nordwesten ebenfalls von der Haller Straße (B 14) begrenzt. Auf dem Projektareal sind derzeit noch Stellplätze des Netto-Marktes vorhanden.

Das **Standortumfeld** wird durch eine Mischnutzung geprägt. Westlich schließen sich ein Bürogebäude sowie im weiteren Verlauf, jenseits der B 14, mehrere Kleingärten an. Westlich des Fischbachweges befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet. Südlich des Standortes sind der Netto-Lebensmitteldiscounter sowie eine Aral-Tankstelle ansässig (vgl. Fotos 2 und 3). Südlich der L 1066 (Umgehungsstraße) befinden sich Wohnhäuser, ein Kindergarten sowie ein Getränkemarkt. Der Bereich östlich des Projektstandortes, jenseits der Haller Straße, wird ebenfalls durch eine Wohnbebauung sowie in Teilen durch Streuobstwiesen geprägt (vgl. Foto 5). Im Norden grenzen eine Grünfläche sowie ein Schuppen an das Planareal an.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** und **Radfahrer** ist derzeit noch verbesserungswürdig. Grundsätzlich ist der Standort vom Ortszentrum Sulzbach a. d. Murr über die Haller Straße in wenigen Gehminuten zu erreichen. Im Kreuzungsbereich Haller Straße / L 1066 (Umgehungsstraße) ist ein ampelgeregelter Fußgängerüberweg vorhanden. Die Überquerung der östlichen Haller Straße stellt sich dagegen weniger optimal dar, da hier momentan noch keine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet ist (vgl. Foto 6). Durch die Schaffung einer gesicherten Querungsmöglichkeit sowie einer optimaleren Gestaltung der Zuwegung innerhalb des Projektareals könnte die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer mit einfachen Mitteln deutlich verbessert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass an der Haller Straße die Einrichtung eines Kreisverkehrs geplant ist.[25] Nach der Realisierung des Kreisverkehrs wird sich die Zugangssituation für Fußgänger deutlich verbessern.

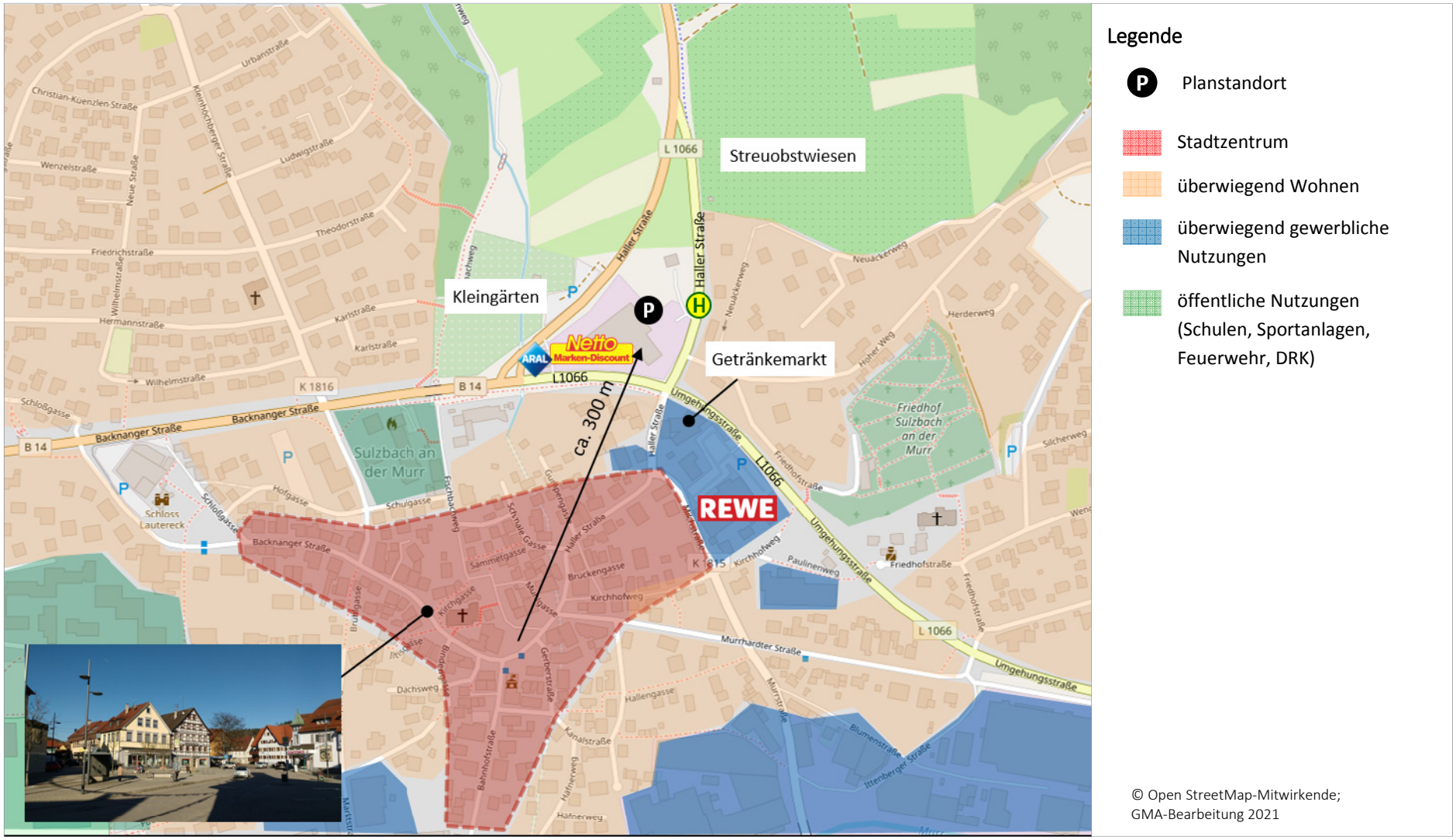
An den **ÖPNV** ist das Projektareal über die Bushaltestelle „Haller Straße“ angebunden. Sie wird von den Linien 372 sowie 380, welche beide nach Großerlach verkehren, bedient. Im Rahmen der Realisierung des an der Haller Straße geplanten Kreisverkehrs soll direkt am Projektstandort eine neue Bushaltestelle entstehen.

Der **fußläufige Einzugsbereich** des Standortes umfasst nahezu den gesamten Kernort Sulzbach a. d. Murr (vgl. Karte 6). Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass der geplante Drogeriemarkt in jedem Fall einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung in Sulzbach a. d. Murr leisten würde.

Aufgrund der Lage des Planstandortes im Kreuzungsbereich B 14 / L 1066 (Umgehungsstraße) ist die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den **Individualverkehr** als sehr gut einzustufen. Durch die Positionierung im nördlichen Siedlungsbereich von Sulzbach a. d. Murr kann der Markt auch von den zu Sulzbach a. d. Murr gehörenden Ortsteilen sowie von den anderen Gemeinden des GVV Sulzbach (Spiegelberg und Großerlach) problemlos erreicht werden.

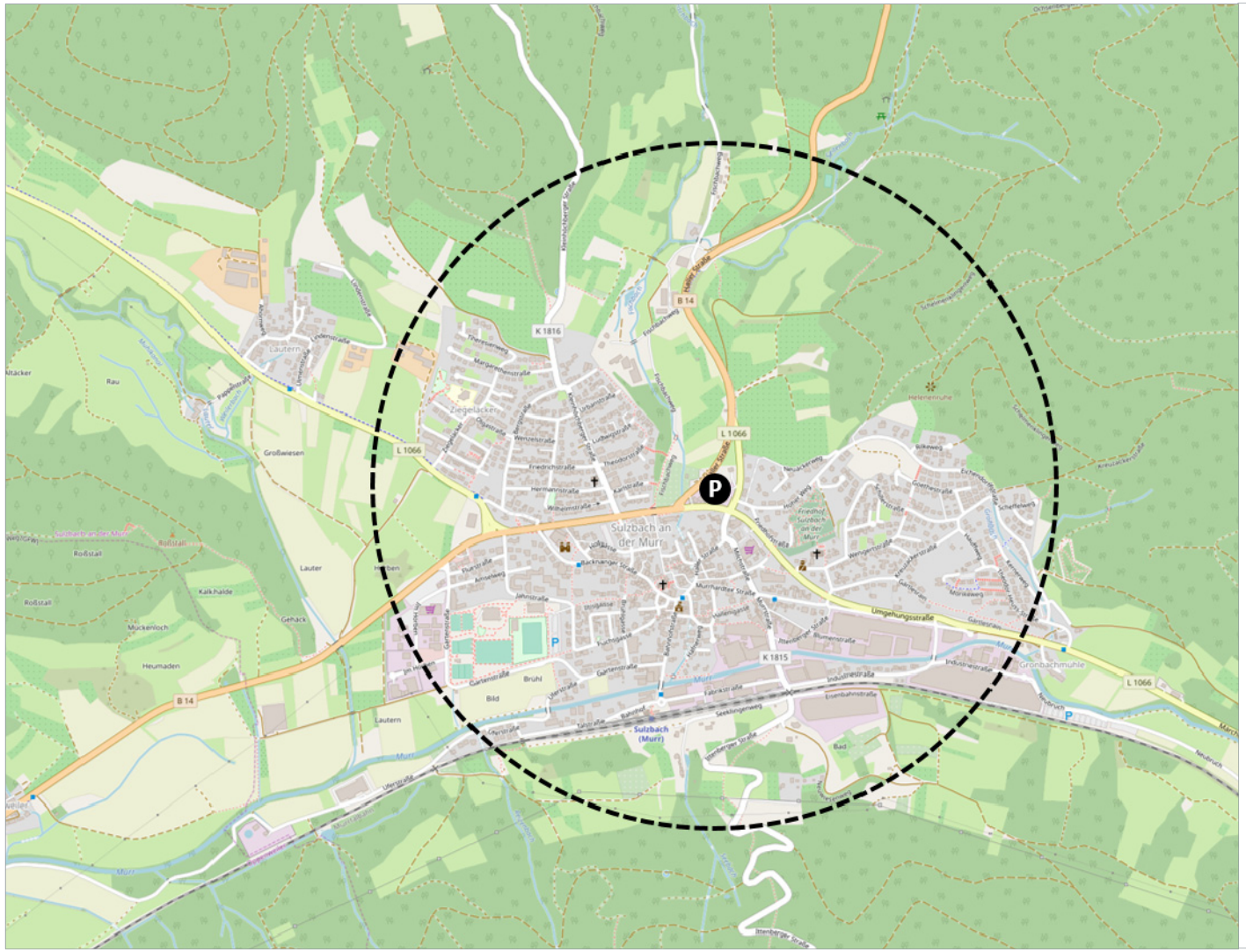
[25] Aufgrund der Haushaltslage konnte er bisher noch nicht verwirklicht werden. Die Planungen sind jedoch abgeschlossen und mit dem Land Baden-Württemberg abgestimmt.

Karte 5: Sulzbach a. d. Murr - Mikrostandort „Haller Straße 85“



© Open StreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Karte 6: Fußläufiger Einzugsbereich des potenziellen Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr



Legende

- P Planstandort
- 1.000 m –Radius

© Open StreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2021

Foto 1: Potenzieller Standort des geplanten Drogeriemarktes

Foto 2: Netto-Markt an der Haller Straße

Foto 3: Aral-Tankstelle im Kreuzungsbereich B 14 / L 1066 (Umgehungsstraße)

Foto 4: Getränkemarkt an der Haller Straße / L 1066 (Umgehungsstraße)

Foto 5: Wohnbebauung östlich der Haller Straße

Foto 6: Verbesserungswürdige Zuwegung zum Vorhabenstandort an der Haller Straße

GMA-Aufnahmen

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

Positive Standortfaktoren

+ Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung in Sulzbach a. d. Murr
+ fußläufige Anbindung an den Ortskern vorhanden
+ ÖPNV-Haltestelle vorhanden
+ sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
+ gute verkehrliche Erreichbarkeit aus den Ortsteilen sowie den Gemeinden Spiegelberg und Großerlach (GVV Sulzbach)
+ ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden
+ sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes

Negative Standortfaktoren

- begrenztes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet
- bisher suboptimale Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Zusammenfassend kann aus städtebaulicher Sicht festgestellt werden, dass der geplante Drogeriemarkt aufgrund seiner Nähe zum Ortskern Sulzbach a. d. Murr sowie zu den bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Kernortes Sulzbach a. d. Murr übernehmen kann. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung in der Ortsmitte steht hier keine Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Verfügung. Durch die Lage an der B 14 sowie an der L 1066 ist der Markt auch für die Bewohner der übrigen Teilorte der Gemeinde sowie den anderen Kommunen des GVV Sulzbach (Spiegelberg und Großerlach) gut zu erreichen, sodass mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Planstandort auch die Versorgungssituation in diesen Kommunen deutlich verbessert werden kann. Durch den geplanten Kreisverkehr an der Haller Straße wird sich die Anfahrbarkeit des Netto-Marktes sowie die projektierten Drogeriemarktes mittelfristig weiter erhöhen. Um die Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger und Radfahrer – insbesondere aus der Ortsmitte Sulzbach a. d. Murr – zu verbessern, ist die Einrichtung einer gesicherten Überquerungsmöglichkeit an der Haller Straße sowie eine attraktivere Zuwegung zum Markt aus gutachterlicher Sicht dringend zu empfehlen. Mit der Realisierung des an der Haller Straße geplanten Kreisverkehrs wird sich die Zugangssituation jedoch mittelfristig deutlich verbessern.[26]

Vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen.

3. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den geplanten Drogeriemarkt in Sulzbach a. d. Murr 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 Standort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechter Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes 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

[26] Aufgrund der Haushaltslage konnte der Kreisverkehr bislang noch nicht verwirklicht werden. Die Planungen hierfür sind jedoch abgeschlossen und mit dem Land Baden-Württemberg abgestimmt.

- Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Sulzbach a. d. Murr und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Kopplungs- und Agglomerationseffekte mit dem bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region, u. a. in Murrhardt, Mainhardt, Fichtenberg, Backnang.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für einen **Drogeriemarkt** am Standort Haller Straße 85 in Sulzbach a. d. Murr ein perspektivisches **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich auf den GVV Sulzbach mit insgesamt ca. 9.995 Einwohnern beschränkt. Aufgrund der Wettbewerbssituation in Murrhardt, Mainhardt und im Mittelzentrum Backnang sowie der steigenden Distanzen ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes über den GVV Sulzbach hinaus nicht zu erwarten.

Innerhalb des GVV Sulzbach ist durch die räumliche Nähe die stärkste Kundenorientierung an den Projektstandort durch Kunden aus Sulzbach a. d. Murr selbst zu erwarten. Vor diesem Hintergrund lässt sich das Einzugsgebiet in zwei Zonen untergliedern:

Zone I:	Sulzbach a. d. Murr	rd. 5.355 Einwohner
Zone II:	Großerlach, Spiegelberg	rd. 4.640 Einwohner
Einzugsgebiet insgesamt:		**rd. 9.995 Einwohner.**

Aufgrund der Bedeutung der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr als Arbeitsplatzstandort ist jedoch in begrenztem Umfang auch mit Streuumsätzen durch Pendler zu rechnen. Sie werden im Rahmen der Umsatzprognose entsprechend berücksichtigt.

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. 6.210 €.[27]

Bezogen auf das Vorhaben in Sulzbach a. d. Murr, dessen Sortimentsschwerpunkt im Drogeriewarenbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 441 €.[28]

Bei der Kaufkraftberechnung ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Sulzbach a. d. Murr bei 98,4 und

27 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

28 Die angegebenen 441 € umfassen Drogerie- und Parfümeriewaren i. e. S sowie die in jedem Drogeriemarkt geführten Randsortimente (Lebensmittel, Süßwaren, Tiernahrung, Heimtierbedarf, Haushaltswaren etc.). Je nach Anbieter (dm, Müller, Rossmann) kommen noch weitere betreiberspezifische Randsortimente hinzu (z. B. Kleinkinderbekleidung bei dm, Schreibwaren bei Rossmann, Elektroartikel, Schreib- und Spielwaren bei Müller).

damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).[29] Auch Großerlach und Spiegelberg erreichen mit Werten von 95,1 und 97,9 ein unterdurchschnittliches Niveau.

Für den GVV Sulzbach beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich** somit auf **ca. 4,2 Mio. €**. Davon entfallen auf

- Zone I: Sulzbach a. d. Murr ca. 2,3 Mio. €
- Zone II: Großerlach, Spiegelbergca. 1,9 Mio. €.

4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen

4.1 Umsatzprognose und Marktchancen für einen Drogeriemarkt in Sulzbach a. d. Murr

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung eines potenziellen Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr 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 des Einzugsgebietes. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch 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 der Errichtung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für den geplanten Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Markt-anteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsorti-mente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I (Sulzbach a. d. Murr)	2,3	45	1,0	0,2 – 0,3	1,2 – 1,3	52
Zone II (Großerlach, Spiegelberg)	1,9	35	0,6 – 0,7	0,1 – 0,2	0,8	33
Einzugsgebiet	**4,2**	**39**	**1,6 – 1,7**	**0,4**	**2,0 – 2,1**	**85**
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	15
Insgesamt			**1,9 – 2,0**	**0,4 – 0,5**	**2,4**	**100**

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei den Drogerieanbietern Rossmann bzw. dm ca. 20 %.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

[29] Quelle: MB Research 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen errechnet sich für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² VK eine Umsatzleistung von ca. 2,4 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 1,9 – 2,0 Mio. € auf das Drogeriewarensortiment. und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf die übrigen Randsortimente.[30]

Als Flächenproduktivität errechnet sich bei einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² ein Wert von ca. 4.000 € / m² VK. Dieser Wert ist als unterdurchschnittlich einzustufen und resultiert aus dem begrenzten Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet sowie dem Wettbewerbsbesatz im Untersuchungsraum. Die Annahme einer Abschöpfung der lokalen Kaufkraft von mehr als 45 % ist aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch, da ein Teil der Kaufkraft für Drogeriewaren auch zukünftig durch die Lebensmittelmärkte vor Ort bzw. andere attraktive Lebensmittelstandorte im Umland (v. a. Murrhardt, Backnang) gebunden werden wird.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass etwas über die Hälfte des Umsatzes (52 %) aus der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr stammt. Ca. 33 % fließen aus den Gemeinden Spiegelberg und Großerlach (Zone II) zu und sind auf das fehlende Angebot zurückzuführen. Damit wird zugleich die Bedeutung des Kleinzentrums Sulzbach a. d. Murr für die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung deutlich. Mit ca. 15 % erreicht der geplante Drogeriemarkt in Sulzbach a. d. Murr einen vergleichsweise hohen Anteil an Streuumsätzen. Dieser resultiert aus der hohen Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde und ist auf Berufspendler zurückzuführen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 14 ist zudem mit einem Anteil an Zufallskunden zu rechnen.

4.2 Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells[31] 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.

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Durch die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes entsteht mit dem benachbarten Netto-Lebensmitteldiscounter eine Einzelhandelsagglomeration, die eine Bewertung des Gesamtvorhabens erforderlich macht. Vor diesem Hintergrund wurden sowohl bei

30 Der Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln liegt bei ca. 0,2 Mio. €.

31 Vgl. HUFF, DAVID (1964): Defining and estimating a trading area. In: Journal Of Marketing, 28 (3), S. 34-38 oder HEINRITZ, GÜNTER (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Methodische Grundfragen der geographischen Handelsforschung.

der Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes sowie bei der Umsatzprognose die aus der Agglomeration resultierenden Kopplungseffekte berücksichtigt.

- Der geplante Drogeriemarkt wird mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² eine Umsatzleistung von ca. 2,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 1,9 Mio. € auf Drogeriebereich und ca. 0,5 Mio. € auf Randsortimente.
- Im vorliegenden Fall ist zunächst zu betonen, dass die Angebotssituation im Drogeriewarenbereich im GVV Sulzbach insgesamt nur schwach ausgeprägt ist. Bis auf die drei Lebensmittelmärkte, die lediglich ein eingeschränktes Drogeriewarenangebot im Randsortiment führen, ist kein direkter Wettbewerber vorhanden. Bei dem perspektivischen Umsatz des Drogeriemarktes wird es sich daher überwiegend um Kaufkraftrückholeffekte handeln. Derzeit fließt ein erheblicher Anteil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im Drogeriewarenbereich an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab (v. a. nach Murrhardt, Backnang und Mainhardt). Bei einer Realisierung des geplanten Drogeriemarktes ist anzunehmen, dass sich die Kundeneinkaufsbeziehungen zu anderen Drogeriemarktstandorten deutlich abschwächen werden. Insbesondere die Drogeriemärkte außerhalb des Einzugsgebietes werden somit von den Wettbewerbswirkungen am stärksten tangiert. In der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr selbst haben hingegen nur die Lebensmittelmärkte mit Rückwirkungen zu rechnen.

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

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Drogeriemarkt mit ca. 600 m² VK)

Umsatzumverteilungen	Umsatzumverteilung in Mio. €
ggü. Anbietern in Sulzbach a. d. Murr	0,4
ggü. Anbietern in Murrhardt	0,6
ggü. Anbietern in Mainhardt	0,2
ggü. Anbietern in Backnang	1,2
Gesamtumsatz Drogeriemarkt	**2,4**

n. n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2021, ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sin folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

- Insgesamt werden durch die geplante Neuansiedlung des Drogeriemarktes rd. 2,4 Mio. € gegenüber den Hauptwettbewerbern im Drogeriesegment wie auch gegenüber den Lebensmittelmärkten umverteilungswirksam.
- Die Umsatzumverteilungseffekte in **Sulzbach a. d. Murr** sind mit ca. 4 % als eher gering einzustufen. Von den Wettbewerbswirkungen sind fast ausschließlich die drei Lebensmittelmärkte (Rewe, Netto, Norma) betroffen. Alle drei Märkte führen Drogeriewaren

nur als Randsortiment, d. h. der Umsatzschwerpunkt der Märkte liegt im Lebensmittelbereich. Vor dem Hintergrund der geringen Umverteilungsquote sind die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber diesen Betrieben als rein wettbewerbliche Wirkungen zu betrachten. Betriebsaufgaben in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens sind daher auszuschließen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf das Ortszentrum können ebenfalls ausgeschlossen werden, da hier keine relevanten Wettbewerber vorhanden sind.

- In den Gemeinden **Spiegelberg** und **Großerlach** (Zone II) sind keine Anbieter aus dem Drogeriewarenbereich vorhanden. Auch besteht in beiden Orten kein größerer Lebensmittelmarkt. Aus diesem Grund sind sowohl in Spiegelberg als auch in Großerlach keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben in Sulzbach a. d. Murr zu erwarten.

- Ein großer Teil des am Planstandort generierten Umsatzes wird **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilungswirksam werden. Im benachbarten Unterzentrum Murrhardt ist als Hauptwettbewerber der dm-Drogeriemarkt im Einkaufszentrum „Murr-Arkaden“ zu nennen. Gegenüber diesem Markt errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 8 %. Damit resultieren gegenüber diesem Markt deutliche wettbewerbliche Wirkungen. Allerdings wird die 10 %-Schwelle, ab der mit schädlichen städtebaulichen Auswirkungen (= Betriebsschließung) zu rechnen ist, nicht erreicht. Zudem handelt es sich bei diesem Markt um einen modernen und leistungsfähigen Wettbewerber. Er profitiert von Agglomerationsvorteilen, die aus der Lage im Einkaufszentrum „Murr-Arkaden“ resultieren.[32] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einen Kaufkraftabzug aus der Stadt Murrhardt handelt. Vielmehr wird die bisher - aufgrund des fehlenden Angebotes aus Sulzbach a. d. Murr abfließende Kaufkraft wieder zurück nach Sulzbach a. M. geholt und dort gebunden.

  Die im Stadtzentrum von Murrhardt ansässige Parfümerie Lang ist durch das Ansiedlungsvorhaben ebenfalls nicht gefährdet. Da dieser Anbieter nur ein ausschnittsweises Sortiment führt, dessen Schwerpunkt zudem bei Parfümeriewaren liegt, weist dieser Anbieter nur eine partielle Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf. Dies zeigt sich auch daran, dass der Betrieb auch nach Ansiedlung des dm-Marktes vor einigen Jahren immer noch besteht. Eine Aufgabe dieses Geschäftes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Sulzbach a. d. Murr deshalb nicht zu erwarten.

  Gegenüber den in Murrhardt ansässigen Lebensmittelmärkten, die ebenfalls Drogeriewaren als Randsortiment führen, liegen die Umsatzumverteilungsquote durch das Ansiedlungsvorhaben in einem so niedrigen Bereich, dass sie auf einzelbetrieblicher Ebene mit den Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.

- Für die Gemeinde **Mainhardt** errechnet sich gegenüber dem dort ansässigen Rossmann-Drogeriemarkt eine Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls 8 %. Damit muss auch dieser Markt mit Umsatzeinbußen rechnen. Der Markt präsentiert sich jedoch in einem modernen und damit leistungsfähigen Zustand. Zudem profitiert er aufgrund seiner Lage in einer Fachmarktagglomeration (TEDi, kik, Netto) von Kundenzuführungseffekten. Auch in diesem Fall handelt es sich um Kaufkraftrückholungseffekte an den Standort Sulzbach a. d. Murr. Bisher fließt ein Teil der im Verflechtungsbereich vorhandenen

32 Neben dem dm-Markt sind im Einkaufszentrum „Murr-Arkaden“ noch die Anbieter Rewe, Aldi, AWG, Takko und Deichmann ansässig.

Kaufkraft (v. a. aus Großerlach) nach Mainhardt ab. Durch das geplante Vorhaben kann ein Teil der Kaufkraft wieder in Sulzbach a. M. gebunden werden.

Vor dem Hintergrund der guten Standortrahmenbedingungen ist eine Aufgabe des Rossmann-Marktes in Mainhardt nicht wahrscheinlich. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Markt in einer Ortsrandlage befindet.

- Aufgrund des umfangreichen Angebotes wird ein Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes gegenüber Anbietern im Mittelzentrum **Backnang** umverteilt werden. Als Hauptwettbewerber im Drogeriewarenbereich sind hierbei die beiden in der Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte der Firmen Müller und dm zu nennen. In der Ergänzungslage zur Einkaufsinnenstadt befindet sich noch ein Rossmann-Markt. Gegenüber diesen Anbietern errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote i. H. von ca. 3 – 4 %. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind als wettbewerbsüblich einzuordnen und bewegen sich auf einem unkritischen Niveau. In Teilen werden auch die in Backnang vorhandenen Lebensmittelanbieter, v. a. die beiden großen Supermärkte der Fa. Kaufland, von dem Vorhaben tangiert. Allerdings bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht mehr nachweisbaren Niveau. Schädliche städtebauliche Effekte in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Sulzbach a. d. Murr sind in Backnang auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen sowohl im Drogeriewaren- als auch im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Sicherung der Nah- und Grundversorgung des GVV Sulzbach. Die dargestellten Umsatzumverteilungswirkungen werden in keinem Fall ein kritisches Niveau (10 % und darüber) erreichen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet sowie außerhalb des Einzugsgebietes sind damit nicht zu erwarten.

4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg. Er besagt:

> *3.3.7 (Z)* *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*
>
> *Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

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

Auch im Regionalplan für die Region Stuttgart[33] und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg[34] wird die o. g Regelung aufgegriffen.

In Bezug auf das Konzentrationsgebot ist zunächst festzuhalten, dass die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr als Kleinzentrum weder im Verdichtungsraum liegt noch mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist. Es gilt in diesem Zusammenhang jedoch der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung".

Im Zuge der Schlecker-Insolvenz wurde der in der Ortsmitte ansässige Schlecker-Markt geschlossen. Drogeriewaren sind seitdem nur noch in den drei vorhandenen Lebensmittelmärkten vorhanden, welche Drogeriewaren jedoch nur als Randsortiment führen. Der geplante Drogeriemarkt trägt daher dazu bei, die mit der Insolvenz der Fa. Schlecker entstandene Lücke im Drogeriewarensegment zu schließen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr sowie in Großerlach und Spiegelberg zu verbessern.

Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist vor diesem Hintergrund als zentrale Maßnahme zur Verbesserung der Nahversorgung in Sulzbach a. d. Murr sowie zur Sicherstellung der Grundversorgung im regionalplanerisch festgelegten Verflechtungsbereich (Spiegelberg, Großerlach) einzuordnen.

Vor diesem Hintergrund sind in Sulzbach a. d. Murr „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten" festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

4.3.2 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."*

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

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

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württem-berg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes am Standort „Haller Straße 85“ umfasst in Zone I die Gemeinde Sulzbach a. d. Murr selbst. Das überörtliche Einzugsgebiet erstreckt sich auf die benachbarten Gemeinden Spiegelberg und Großerlach (Zone II), welche dem Nahbereich des Kleinzentrums Sulzbach a. d. Murr entsprechen und Teil des GVV Sulzbach sind.
- Innerhalb des Verflechtungsbereichs der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr ist aufgrund des Fehlens eines Drogeriewarenanbieters eine Unterversorgung im Drogeriebereich festzustellen. Im Moment müssen die Kunden aus Sulzbach a. d. Murr sowie aus Spiegelberg und Großerlach auf Standorte ausweichen, die z. T. deutlich weiter entfernt sind (v. a. Murrhardt, Mainhardt, Backnang). Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am geplanten Standort in Sulzbach a. d. Murr können z. T. lange Fahrzeiten reduziert werden. Vor diesem Hintergrund ist von einer starken Kunden- und Kaufkraftbindung an dem Projektstandort in Sulz a. d. Murr auszugehen.
- Basierend auf der Umsatzprognose bzw. Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 52 % des generierten Umsatzes aus Sulzbach a. d. Murr stammen. Weitere 33 % werden mit Kunden aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Nahbereich) generiert. Ca. 15 % des Umsatzes entfallen auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich in erster Linie um Arbeitspendler sowie Zufallskunden. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass ca. 85 % perspektivischen Umsatz innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs der Standortgemeinde (Zonen I und II) erzielt wird.
- Gemäß Regionalplan soll sich im Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel, Drogeriewaren) prinzipiell jede Gemeinde nach Möglichkeit selbst versorgen. Eine Analyse hat jedoch gezeigt, dass dies in Großerlach und Spiegelberg im Bereich Drogeriewaren nicht möglich ist. Die Ansiedlung eines eigenen Drogeriemarktes ist auch in der Langfristprognose aufgrund der geringen Einwohnerzahl in Großerlach und Spiegelberg aussichtslos. Nur eine gemeinsame, abgestimmte Vorgehensweise im Rahmen des GVV kann eine Verbesserung der Versorgungssituation ermöglichen.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten ist, wenn im Rahmen einer abgestimmten Nahversorgungsstrategie ein gemeinsames Vorgehen im GVV vereinbart wird.

4.3.3 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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 [...].“*

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen:

> *(1) Die wohnungsnahe 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 Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personalverkehr erreichbar sein.*

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterzentren gebietsscharf 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. Die abweichende Regelung, wonach diese jedoch auch in Kleinzentren zulässig sind, wurde bereits im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Kernregelung ausgeführt. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Kleinzentren keine Versorgungskerne ausgewiesen sind. Dementsprechend ist der Grundsatz 2.9.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach **integrierte und wohngebietsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** gefördert werden sollen, heranzuziehen.

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das **Integrationsgebot** wie folgt bewertet werden:

- Der Projektstandort liegt nördlich des Ortszentrums im Kreuzungsbereich B 14 / L 1066 (Umgehungsstraße). Die Distanz zwischen der Ortsmitte und dem Projektstandort beträgt ca. 300 m. Östlich der Haller Straße sowie südlich der Umgehungsstraße sind Wohngebäude vorhanden. Westlich des Projektstandortes, jenseits der B 14, schließt sich ein ausgedehntes Wohngebiet an.
- Durch die Lage an der Haller Straße, welche den Standort an das Ortszentrum anbindet, ist die Erreichbarkeit des Projektstandortes für Fußgänger und Radfahrer prinzipiell als gut einzustufen. Allerdings könnte die Anbindung durch eine gesicherte Fußgängerquerung über die Haller Straße sowie eine verbesserte Zuwegung zum Projektgelände noch optimiert werden.
- Das fußläufige Einzugsgebiet (= 1.000 m-Radius) umfasst fast des gesamten Kernort Sulzbach a. d. Murr. Für die dort lebenden Menschen können der geplante Drogeriemarkt sowie der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen.

- Über die nahegelegene Bushaltestelle „Haller Straße“ ist der Standort auch an das Netz des ÖPNV angebunden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Standort des geplanten Drogeriemarktes innerhalb der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr an einem zentralen Standort in Nahlage zum Ortszentrum befindet. Darüber hinaus sind im näheren und weiteren Umfeld Wohnnutzungen vorhanden. Zudem ist der Standort auch mit dem ÖNPV erreichbar. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Projektareal könnte ein **zentraler Versorgungsstandort** für die Gesamtgemeinde Sulzbach a. d. Murr sowie für den regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich (Spiegelberg, Großerlach) geschaffen und eine qualitätsvolle Grundversorgung in der mittel- bis langfristigen Perspektive sichergestellt werden. Insgesamt ist der Standort als integrierte Lage zu bewerten.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

4.3.4 Beeinträchtigungsverbot

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 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 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr nicht verletzt. In der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr selbst sind aufgrund des Fehlens eines Drogeriewarenanbieters ausschließlich die vorhandenen Lebensmittelmärkte von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Diese bewegen sich mit ca. 4 % auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Der kritische 10 %-Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Sulzbach a. d. Murr sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr wird das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde gestärkt und bisher an andere Standorte abfließende Kaufkraft an den Standort zurückgeholt.

- In der Zone II des Einzugsgebietes (Spiegelberg, Großerlach) resultieren aus dem Vorhaben keine Auswirkungen, da hier keine Wettbewerbsbetriebe (Drogeriemärkte, größere Lebensmittelmärkte) vorhanden sind.

- Ein Großteil des umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes geht zu Lasten der **außerhalb des Einzugsgebietes** vorhandenen Wettbewerber (v. a. in Murrhardt, Backnang, Mainhardt). Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte sind dabei mit jeweils ca. 8 % gegenüber den beiden Drogeriemärkten in Murrhardt (dm) sowie in Mainhardt (Rossmann) zu erwarten. Bei dem Anbieter dm in Murrhardt handelt es sich um einen modernen und leistungsfähigen Anbieter, der aufgrund seiner Lage im Einkaufszentrum „Murr-Arkaden" über Standortvorteile verfügt. Eine Aufgabe dieses Marktes und damit schädliche städtebauliche Effekte in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Sulzbach a. d. Murr sind jedoch nicht zu erwarten. Auch der in der Murrhardter Innenstadt ansässige Drogerieanbieter (Parfümerie Lang) wird aufgrund der nur partiellen Sortimentsüberschneidung von dem Vorhaben nicht betroffen sein.

  Bei dem in Mainhardt ansässigen Drogeriemarkt handelt es sich ebenfalls um einen modernen und leistungsfähigen Wettbewerber. Er profitiert darüber hinaus von Kundenzuführungseffekten durch seine Lage in einer Fachmarktagglomeration. Eine Aufgabe des Marktes ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Gegenüber den in Backnang ansässigen Drogeriemärkten errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von max. 3 – 4 %.

  In der Gesamtbetrachtung ist damit festzuhalten, dass in den benachbarten Städten und Gemeinden (Murrhardt, Mainhardt, Backnang) die durch das Vorhaben ausgelösten Effekte als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind. Der 10 %-Schwellenwert

wird nicht erreicht. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind damit nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Nahversorgungssituation im GVV Sulzbach	
Bewertung der Nahversorgungssituation im Drogeriewarenbereich	▪ Seit der Schließung der Schlecker-Filiale in Sulzbach a. d. Murr ist im GVV Sulzbach kein Anbieter von Drogeriewaren mehr vorhanden. Drogeriewaren werden ausschließlich in den drei in Sulzbach a. d. Murr ansässigen Lebensmittelmärkten (Rewe, Netto, Norma) als Randsortiment verkauft. Diese Märkte können jedoch nur einen kleinen Ausschnitt des Drogeriewarensortiments anbieten, das normalerweise in einem Drogeriefachmarkt vorgehalten wird. Ein umfassendes und einer modernen Grundversorgung angemessenes Drogeriewarenangebot, wie es ein Fachmarkt bietet, ist im GVV Sulzbach derzeit nicht gegeben. Ein wesentlicher Teil des Kaufkraftvolumens im Drogeriewarenbereich fließt daher an Standorte außerhalb des GVV Sulzbach, insbesondere nach Murrhardt, Backnang und Mainhardt, ab.
Entwicklungspotenzial im Drogeriewarenbereich	▪ Im GVV Sulzbach besteht ein Entwicklungspotenzial, das die Ansiedlung eines Drogeriemarktes für die drei Kommunen zulässt. ▪ Geeigneter Standort für den gemeinsamen Drogeriemarkt: Sulzbach a. d. Murr ▪ empfohlene Verkaufsfläche: ca. 600 m²

Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Ansiedlung eines Drogeriemarktes

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² ▪ Projektstandort: Sulzbach a. d. Murr, Haller Straße 85
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Sulzbach a. d. Murr	▪ Gemeinde Sulzbach a. d. Murr ▪ ca. 5.355 Einwohner ▪ zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf den GVV Sulzbach ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 9.995 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich im Einzugsgebiet: ca. 4,2 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 600 m² VK: 2,4 Mio. €, davon 1,9 Mio. € Drogeriewaren und ca. 0,5 Mio. € Randsortimente
Umsatzumverteilungseffekte in %	▪ ggü. Anbietern in Sulzbach ca. 4 % ▪ ggü. Anbietern in Murrhardt max. ca. 8 % ▪ ggü. Anbietern in Mainhardt max. ca. 8 % ▪ ggü. Anbietern in Backnang max. ca. 3 - 4 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Es gilt für Sulzbach a. d. Murr der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“. Im GVV besteht nach der Insolvenz von Schlecker eine Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich. Drogeriewaren sind nur als Randsortimente in den in Sulzbach a. d. Murr ansässigen Lebensmittelmärkten vorhanden. Die potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr ist vor diesem Hintergrund als zentrale Maßnahme zur Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde sowie zur Sicherstellung der Grundversorgung der beiden anderen Kommunen des GVV Sulzbach, die zudem dem regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich entsprechen, einzuordnen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**
Integrationsgebot	Der Standort des geplanten Drogeriemarktes befindet sich in Nahlage zum Ortszentrum von Sulzbach a. d. Murr. Darüber hinaus sind im näheren und weiteren Umfeld Wohnnutzungen vorhanden. Der Standort ist auch mit dem ÖPNV erreichbar. Das fußläufige Einzugsgebiet (= 1.000 m-Radius) umfasst fast den gesamten Kernort von Sulzbach a. d. Murr. In der Gesamtbetrachtung ist der Standort als städtebaulich integrierte Lage einzustufen. **Das Integrationsgebot wird damit erfüllt.**
Kongruenzgebot	Ca. 52 % des generierten Umsatzes wird aus Sulzbach a. d. Murr stammen. Weitere 33 % werden mit Kunden aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Nahbereich) generiert. Ca. 15 % des Umsatzes entfallen auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes. Insgesamt werden ca. 85 % des perspektivischen Umsatzes innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs der Gemeinde Sulzbach a. d. Murr erzielt. Gemäß Regionalplan soll sich im Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel, Drogeriewaren) prinzipiell jede Gemeinde nach Möglichkeit selbst versorgen. Eine Analyse hat jedoch gezeigt, dass dies in Großerlach und Spiegelberg im Bereich Drogeriewaren nicht möglich ist. Die Ansiedlung eines eigenen Drogeriemarktes ist auch in der Langfristprognose aufgrund der geringen Einwohnerzahl in Großerlach und Spiegelberg aussichtslos. Nur eine gemeinsame, abgestimmte Vorgehensweise im Rahmen des GVV kann eine Verbesserung der Versorgungssituation ermöglichen. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten**, wenn im Rahmen einer abgestimmten Nahversorgungsstrategie ein gemeinsames Vorgehen im GVV vereinbart wird.
Beeinträchtigungsverbot	**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten wird**. Es werden sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch gegenüber bestehenden Nahversorgungsstrukturen keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	GVV Sulzbach – siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinden Sulzbach a. d. Murr, Großerlach und Spiegelberg	11
Karte 2:	Lage des GVV Sulzbach und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	19
Karte 4:	Fahrzeiten zwischen den Kommunen des GVV Sulzbach	23
Karte 5:	Sulzbach a. d. Murr – Mikrostandort „Haller Straße 85“	27
Karte 6:	Fußläufiger Einzugsbereich des potenziellen Drogeriemarktes in Sulzbach a. d. Murr	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Region	13
Tabelle 3:	Lebensmittelmärkte in Sulzbach a. d. Murr	16
Tabelle 4:	Wesentliche Wettbewerber im erweiterten Untersuchungsraum	17
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	32
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Drogeriemarkt mit ca. 600 m² VK)	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	5
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung und Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland (2009 – 2019)	6
Abbildung 3:	Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform	7
Abbildung 4:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	9

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Potenzieller Standort des geplanten Drogeriemarktes	29
Foto 2:	Netto-Markt an der Haller Straße	29
Foto 3:	Aral-Tankstelle im Kreuzungsbereich B 14 / L 1066 (Umgehungsstraße)	29
Foto 4:	Getränkemarkt an der Haller Straße / L 1066 (Umgehungsstraße)	29
Foto 5:	Wohnbebauung östlich der Haller Straße	29
Foto 6:	Verbesserungswürdige Zuwegung zum Vorhabenstandort an der Haller Straße	29

GEMEINDE GROSSERLACH

MIT GEMEINDEBEZIRK GRAB
ERHOLUNGSORT IM SCHWÄBISCHEN WALD
REMS – MURR – KREIS

BÜRGERMEISTERAMT GROSSERLACH • 71577 GROSSERLACH

Gemeinde Sulzbach an der Murr
Herrn Bürgermeister Dieter Zahn
Bahnhofstr. 3
71560 Sulzbach an der Murr

Bürgermeisteramt Sulzbach an der Murr
Eing.: 03. Sep. 2020
R A U E

DER BÜRGERMEISTER

Telefon: 07903 / 9154 - 11
Telefax: 07903 / 9154 - 33
Email: jaeger@grosserlach.de

Unser Zeichen: 621.545
Datum: 01.09.2020

Ansiedlung Drogeriemarkt in Sulzbach
Ihr Schreiben vom 26.08.2020
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren, Lieber Dieter,

gerne bestätigen wir hiermit, dass wir gegen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am dargestellten Standort mit anteiliger Versorgungsfunktion auch für die Bevölkerung der Gemeinde Großerlach keine Einwände haben und sichern insoweit auch unsere kostenneutrale Unterstützung eines entsprechenden Marktgutachtens zu.
Wir würden es begrüßen, wenn uns die Erkenntnisse aus der Marktuntersuchung zumindest unsere Gemeinde betreffend zur Verfügung gestellt werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Jäger
Bürgermeister

SPIEGELBERG

Gemeindeverwaltung
Sulzbach an der Murr
Herrn Bürgermeister Zahn
Bahnhofstraße 3
71560 Sulzbach / Murr

Bürgermeisteramt
Sulzbach an der Murr
Eing.: 25. Sep. 2020

I	R	A	
	U	E	

Der Bürgermeister

Sulzbacher Straße 7
D-71579 Spiegelberg

Tel. 07194/9501-0
Fax 07194/9501-25

info@gemeinde-spiegelberg.de
www.gemeinde-spiegelberg.de

22. September 2020

Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sulzbach an der Murr
Ihr Schreiben vom 26.08.2020

Sehr geehrter Kollege Zahn, lieber Peter,

gerne bestätige ich Ihnen hiermit, dass die Gemeinde Spiegelberg gegen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am dargestellten Standort mit anteiliger Versorgungsfunktion auch für die Bevölkerung der Gemeinde Spiegelberg keine Einwände erhebt.

Es würde uns freuen, wenn uns die Ergebnisse aus der Marktuntersuchung, die die Gemeinde Spiegelberg betreffen, zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Bossert
Bürgermeister