



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Rewe Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Kuchen

Auftraggeber: KIZ GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

Ludwigsburg, am 23.12.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im November 2019 erteilte die KIZ GmbH, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung eines Rewe-Marktes in Kuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Darüber hinaus wurden im November 2019 eine intensive Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Kuchen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 23.12.2019
BE ZJA skh grc

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
II. Versorgungsstandort Kuchen	11
1. Makrostandort Kuchen	11
2. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	14
2.1 Versorgungsstrukturen in Kuchen	14
2.2 Versorgungsstrukturen im Umland	15
III. Standortbewertung	19
1. Mikrostandort „Hauptstraße 171“	19
2. Städtebauliche Einordnung	24
IV. Versorgungsfunktion	25
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
3. Umsatzprognose für den verlagerten Rewe-Markt	27
4. Bewertung der Versorgungsfunktion	28
V. Auswirkungsanalyse	29
1. Umsatzumverteilungen	29
2. Rechtliche Vorgaben und städtebauliche Bewertung	30
VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	31
VII. Nachfolgenutzung der Rewe-Altimmobilie im Gewerbepark Kuchen	33
VIII. Zusammenfassung	34

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Die KIZ GmbH plant die Verlagerung eines seit Jahren in Kuchen bestehenden Rewe-Marktes. Der Lebensmittelmarkt am Standort „Im Gewerbepark 8“ soll auf ein in der näheren Umgebung gelegenes Grundstück an der „Hauptstraße 171“ verlagert werden. Der Markt verfügt heute über eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² (inkl. Bäckerei und Getränkemarkt). Diese soll zukünftig auf rd. 1.400 m² (zzgl. Bäckerei) reduziert werden, so dass sich ein Flächenrückgang von rd. 100 m² Verkaufsfläche ergibt.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² überschreitet das Vorhaben die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.¹ Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten.

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

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Kuchen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Hauptstraße 171“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Kuchen und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognosen und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Darstellung der Auswirkungen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im November 2019 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Kuchen sowie im Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) wie auch auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus amtlichen Statistiken und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

¹ Vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

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

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

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

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

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

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

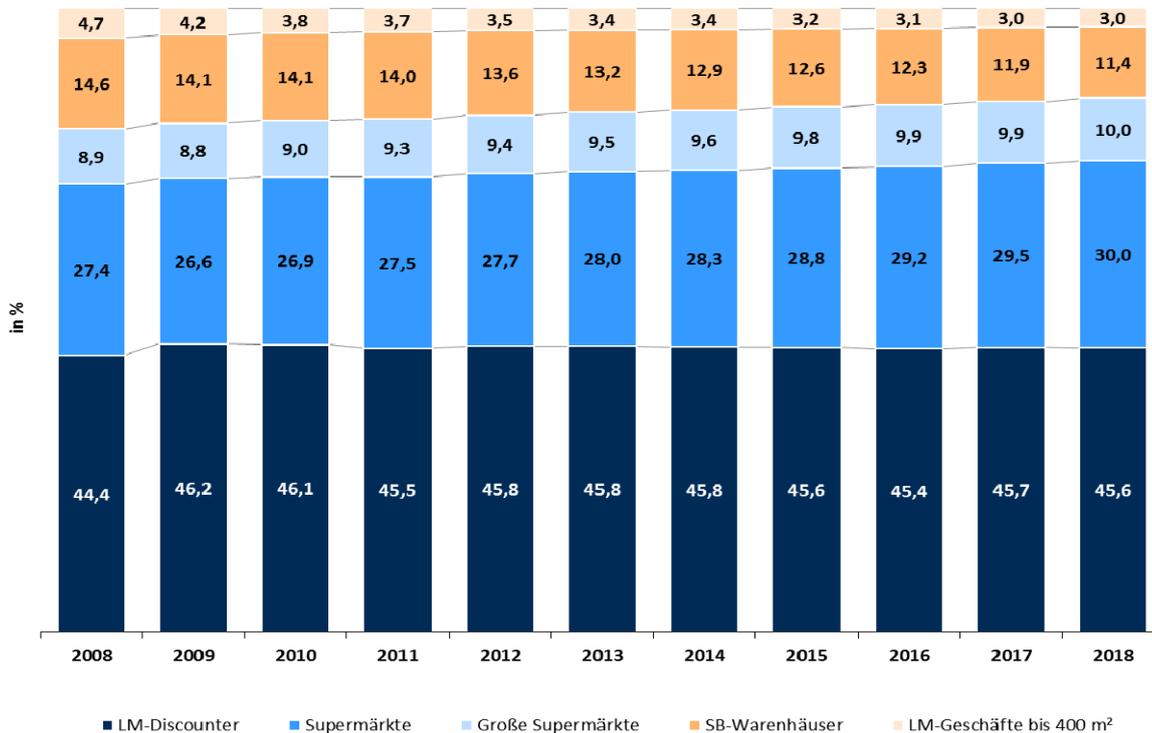
Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation und an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels zunimmt.

Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. Im Jahr 2016 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 238,8 Mrd. € erzielt⁴. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitativ volleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Ein weiterer Entwicklungstrend der Branche, der ebenfalls seit Jahren zu beobachten ist, ist die starke Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel. So schrumpft nach wie vor die Anzahl der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, während andererseits die vier größten Unternehmen der Branche 85 % des Marktanteils auf sich vereinen⁵. Bei den Discountern scheint der lang anhaltende Wachstumstrend gebrochen. Seit 2012 hat die Zahl der Discounter leicht abgenommen, während sich die Zahl der Supermärkte noch leicht erhöht hat. Gleichwohl konnte der Betriebstyp „Discounter“ in den vergangenen Jahren seine Marktposition am gesamten Lebensmitteleinzelhandel weiter behaupten und sogar ausbauen. Die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte waren hingegen rückläufig.

⁴ Prognose vgl. EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 66.

⁵ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013.

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


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019

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

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Im Folgenden wird auf die Definition des EHI Retail Institute zurückgegriffen:⁶

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁷ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁸ führt.

⁶ Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

⁷ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁸ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Lebensmittelvollsortimenter sprechen mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – auch mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an als Discounter. So werden z. B. Artikelzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle, was sich auch in einer geringeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfood-Bereichs ausdrückt. Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Damit bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so z. B. die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76
Nonfood I	265	12	2.030	17
Nonfood II	275	12	805	7
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24
Insgesamt	2.295	100	11.830	100

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

Mit „**Nonfood-I**“ werden handelswirtschaftlich solche Sortimente von Lebensmittelmärkten bezeichnet, die planungsrechtlich in der Regel den nahversorgungsrelevanten Sortimenten („zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“) zugeordnet sind. „**Nonfood-II-Sortimente**“ entsprechen planungsrechtlich im Wesentlichen den sogenannten „übrigen zentrenrelevanten Sortimenten“.

II. Versorgungsstandort Kuchen

1. Makrostandort Kuchen

Der Gemeinde Kuchen (Landkreis Göppingen) kommt gemäß **Regionalplan der Region Stuttgart** keine zentralörtliche Funktion zu. Damit ist ihre Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Sicherung der Nahversorgung für das eigene Gemeindegebiet konzentriert. Dabei bestehen sehr intensive Konkurrenzbeziehungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden (insbesondere in Richtung Gingen an der Fils, Geislingen an der Steige, Eislingen an der Fils und Göppingen).

Die Gemeinde Kuchen gehört zum **Mittelbereich „Geislingen an der Steige“** und liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Geislingen an der Steige (Ulm / Neu-Ulm).

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde ist im Wesentlichen über die B 10 wodurch die Gemeinde Kuchen in nordwestliche Richtung an Göppingen und in südöstliche Richtung an die Stadt Geislingen an der Steige angebunden ist. Die Gemeinde Kuchen wird darüber hinaus durch das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn erschlossen.

Die **Siedlungsstruktur** von Kuchen zeigt sich als relativ kompakt. Die Gewerbegebiete Kuchens liegen in nördlicher und südlicher Ortsrandlage.

Die Gemeinde Kuchen zählt aktuell 5.658 Einwohner⁹. In der vergangenen Dekade war ein Anstieg der Bevölkerung um ca. + 0,2 % zu verzeichnen. Damit liegt die **Bevölkerungsentwicklung in Kuchen unter dem Durchschnitt des Landkreises Göppingen (+ 0,9 %)**. Für die kommenden Jahre geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes in ihrer Hauptvariante von einer konstanten Bevölkerungszahl aus (rd. + 0,4 %).¹⁰

Von den ca. 923 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** arbeiten ca. 20,8 % in Betrieben des „produzierenden Gewerbes“, ca. 49,7 % im Bereich „Handel, Dienstleistungen und Verkehr“ sowie ca. 28,1 % im Bereich „sonstige Dienstleistungen“.¹¹ Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Mittelzentren Göppingen und Geislingen an der Steige handelt es sich bei der Gemeinde Kuchen um einen Wirtschaftsstandort mit einem negativen Pendlersaldo (- 574). Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Göppingen lag im September 2019 bei 3,7 % und damit im Vergleich auf einem guten Niveau.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2018.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnungen bis 2035 mit Wanderungen.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2018.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Daten	Einwohner		Entwicklung 2008 – 2018	
	2008	2018	abs.	in %
Kuchen	5.650	5.658	+ 8	+ 0,2
Göppingen	57.336	57.558	+ 222	+ 0,4
Geislingen an der Steige	27.219	28.122	+ 903	+ 3,3
Süßen	10.057	10.192	+ 135	+ 1,3
Giengen an der Fils	4.395	4.501	+ 106	+ 2,4
LK Göppingen	294.833	257.253	+ 2.420	+ 0,9
Baden-Württemberg	10.749.506	11.069.533	+ 320.027	+ 3,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2008 bzw. 31.12.2018.

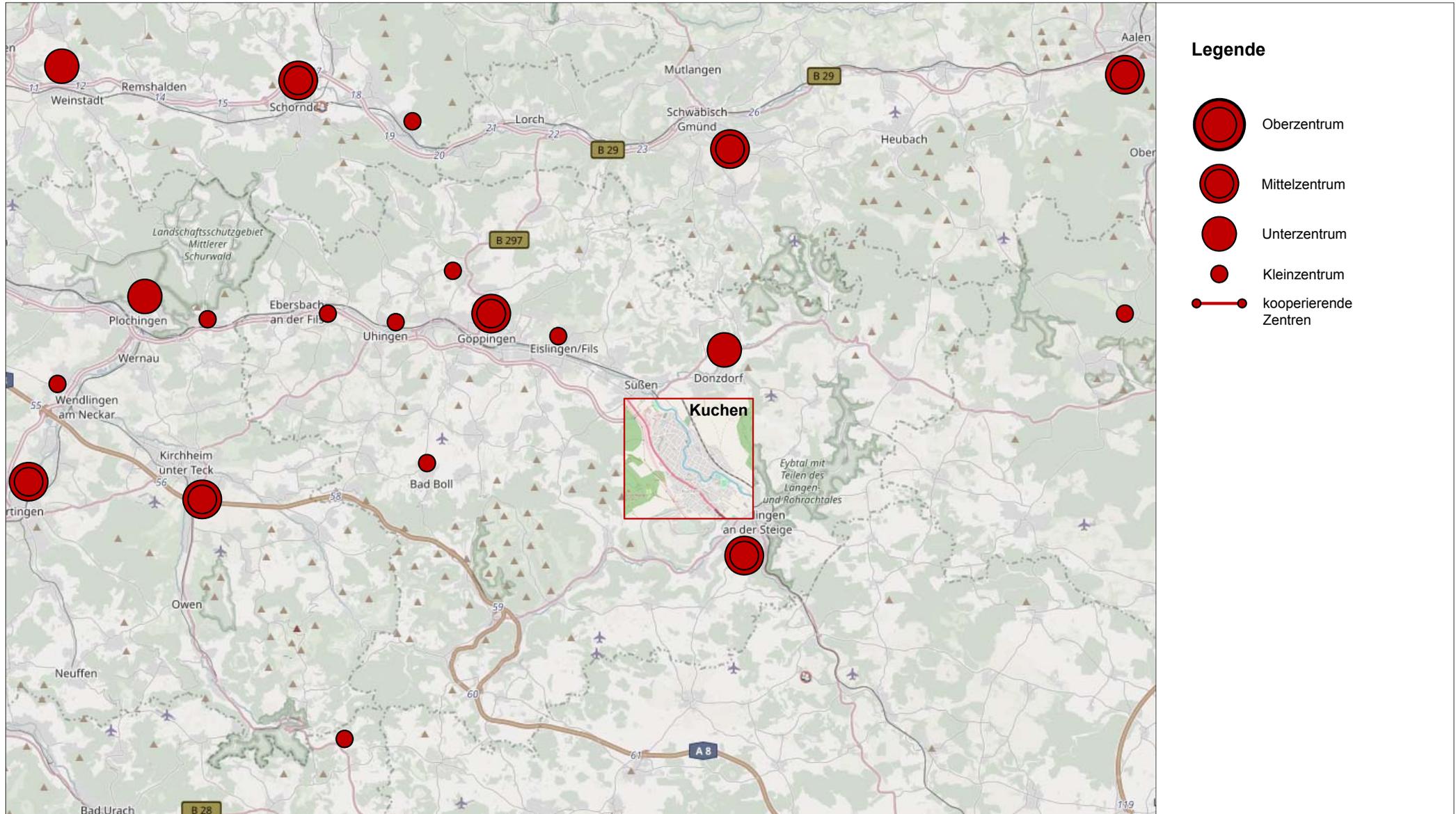
Die **Einzelhandelsstruktur** in Kuchen ist wie folgt zusammenzufassen:

- Die Lebensmittelversorgung in Kuchen** wird durch den Lidl-Markt und dem Rewe-Vollsortimenter am Standort „Gewerbepark“ bestimmt. Eine ebenfalls im Gewerbepark ansässige Aldi-Filiale wurde bereits im Jahr 2015 geschlossen¹². Bei dem Standort handelt es sich um eine ältere Versorgungslage, welche durch Fachmärkte aus dem Bekleidungs- und Drogeriesegment (u. a. KIK, Drogerie Müller) ergänzt wird. Das Gebiet verfügt zum einen über eine lokale Versorgungsfunktion, zum anderen lässt sich aufgrund der Lage an der B 10 eine über Kuchen hinausgehende Versorgungsfunktion ableiten (v. a. Gingen a. d. Fils). Des Weiteren befindet sich am Ortsausgang in Richtung Geislingen a. d. Steige ein zeitgemäßer Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher als leistungs- und wettbewerbsfähiger Markt einzustufen ist. Im direkten Umfeld des Netto-Marktes befinden sich ein Getränkemarkt sowie eine Tankstelle.
- Neben den leistungsstarken Discountmärkten sowie dem Rewe-Markt im „Gewerbepark“ sind die Versorgungsstrukturen im Ortskern von Kuchen hingegen nur schwach ausgeprägt. Die innerörtliche Einkaufslage umfasst den Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnhofstraße im Norden und dem Marktplatz im Süden. In diesem Bereich befinden sich vorrangig kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Bekleidungsgeschäft, Presse), Dienstleistungs- (Friseur, VR-Bank, Sparkasse) und Handwerksbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (Rathaus).

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Kuchen ein Großteil des Einzelhandelsbestandes im sog. Gewerbepark angesiedelt ist. Der Standort „Gewerbepark“ verliert jedoch zunehmend an Akzeptanz, wie die Schließung von Aldi gezeigt hat. Aufgrund diverser Flächenrestriktionen im Zentrum konnte bislang kein weiterer Standort für den Lebensmittelbereich entwickelt werden. Insofern stellt der Vorhabenstandort „Hauptstraße 171“ als Lebensmittelstandort für die Gemeinde Kuchen eine wesentliche Entwicklungschance dar.

¹² Die Schließung der Aldi-Filiale erfolgte zum 31.12.2015.

Karte 1: Lage der Gemeinde Kuchen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Im Folgenden wird geprüft, inwiefern das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten dient. Daher sind zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde zu analysieren.

2. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Versorgungsstrukturen in Kuchen und im Umland wurde von der GMA im November 2019 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

2.1 Versorgungsstrukturen in Kuchen

In Kuchen wird die Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich insbesondere durch die Märkte Netto, Rewe und Lidl sichergestellt. Die Anbieter lassen sich wie folgt charakterisieren:

- / **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 49, ca. 750 m² VK; Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße mit Anschluss an Wohngebiete in Kuchen. Der Markt ist integriert und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Leistungs- und wettbewerbsfähiger Markt. Zeitgemäßer Anbieter mit Bäckerei im Vorkassenbereich.
- / **Rewe**, Supermarkt, Im Gewerbepark 8, ca. 1.500 m² VK (inkl. Getränkemarkt). Lage im sogenannten „Gewerbepark“, veraltetes Gebäude. Dieser Markt soll verlagert werden.
- / **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Im Gewerbepark 18, ca. 800 m² VK; großzügige Stellplatzanlage

Foto 1: Netto-Lebensmitteldiscounter



Foto 2: Lidl-Lebensmitteldiscounter



Foto 3: Altstandort Rewe



Foto 4: Bäckerei Kauderer, Hauptstraße



Quelle: GMA-Aufnahmen 2019

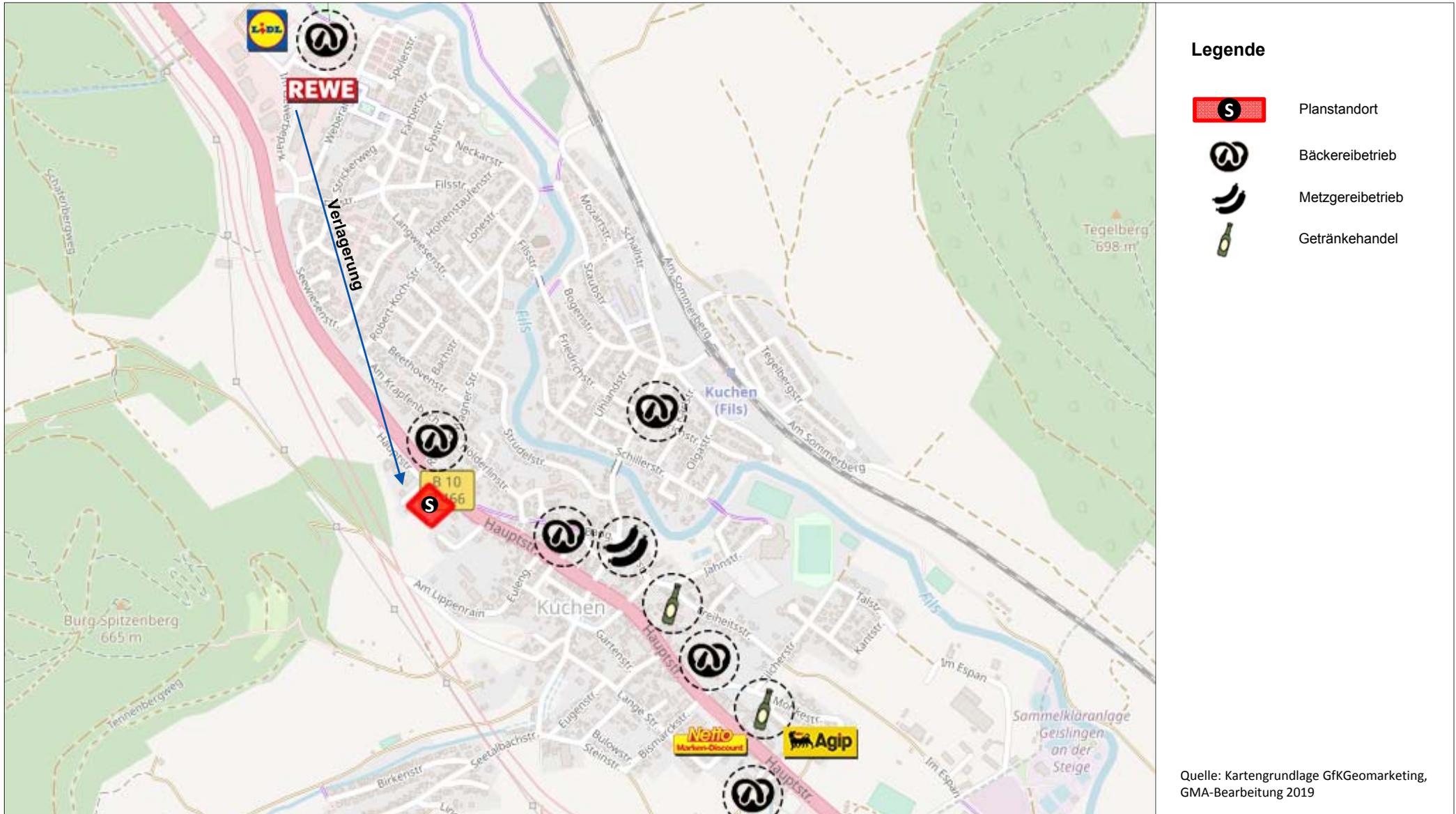
Darüber hinaus sind in der Gemeinde Kuchen noch weitere Spezialanbieter aus dem Lebensmittelbereich ansässig (u. a. Getränkemarkt). Das Lebensmittelhandwerk ist durch insgesamt sechs Bäckereien (Bäckerei Staib, Bäckerei Mayers (2x), Bäckerei Schmied, Bäckerei Reichert und Bäckerei Kauderer) und einer Metzgerei (Metzgerei Häcker & Messerle) sehr gut vertreten.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor ist somit aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.955 m² vorhanden. Auf die drei Lebensmittelmärkte entfallen derzeit ca. 3.050 m² VK.

2.2 Versorgungsstrukturen im Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes sind im **Lebensmittelbereich** insbesondere die Angebotsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu beachten. Die direkt anschließenden Kommunen verfügen über eigene Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich. Dort sind flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt. Ergänzend ist auf die breite Angebotspalette in Göppingen und Eislingen an der Fils hinzuweisen.

Karte 2: Versorgungssituation in der Gemeinde Kuchen



Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2019

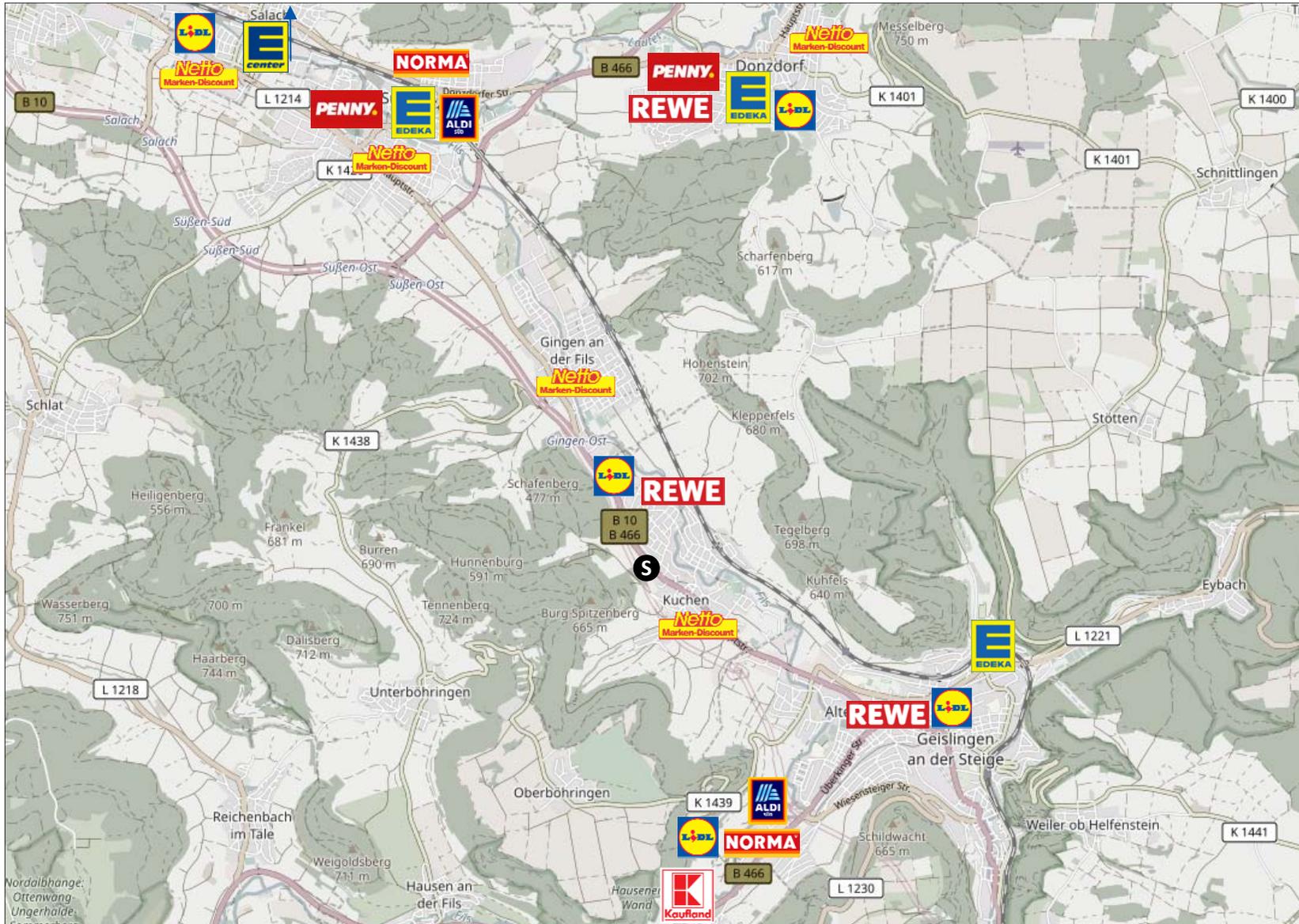
Eine Übersicht der Wettbewerbssituation im näheren Umland wird in nachfolgender Tabelle 3 (vgl. auch Karte 4) dargestellt.

Tabelle 3: Versorgungsstrukturen im Umland

Wettbewerber	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche in m²
Geislingen an der Steige			
Edeka	Supermarkt	Heidenheimer Straße	rd. 2.500
Lidl	Discounter	Neuwiesenstraße	rd. 800
Rewe	Supermarkt	Bahnhofstraße	rd. 1.800
Aldi	Discounter	Neuwiesenstraße	rd. 800
Norma	Discounter	Steinbeisstraße	rd. 800
Lidl	Discounter	Bahnhofstraße	rd. 1.300
Kaufland	SB-Warenhaus	Neuwiesenstraße	rd. 4.800
Gingen an der Fils			
Netto	Discounter	Hindenburgstraße	rd. 1.000
Süßen			
Aldi	Discounter	Bühlstraße	rd. 1.000
Norma	Discounter	Fabrikstraße	rd. 800
Penny	Discounter	Bühlstraße	rd. 850
Netto	Discounter	Hauptstraße	rd. 750
Edeka	Supermarkt	Bühlstraße	rd. 1.850
Donzdorf			
Penny	Discounter	Mozartstraße	rd. 800
Rewe	Supermarkt	Mozartstraße	rd. 1.800
Edeka	Supermarkt	Wagnerstraße	rd. 1.200
Lidl	Discounter	Poststraße	rd. 1.300
Netto	Discounter	Hauptstraße	rd. 1.000

GMA-Zusammenstellung 2019, ca.-Werte, gerundet

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum / Umland



Legende

S Planstandort

Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2019

III. Standortbewertung

1. Mikrostandort „Hauptstraße 171“

Der Planstandort des umzusiedelnden Rewe-Marktes liegt zentral an der Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße) in Kuchen. Der aktuell bestehende Rewe-Markt liegt dagegen randlich Gewerbegebiet. Das Grundstück zur Umsiedlung des Rewe Marktes wird derzeit durch die Firma „Wiesensteiger Glaswerkstätte Cesar de Freitas“ genutzt (Grundstück Hauptstraße 171).

Das direkte Standortumfeld des Vorhabenstandorts wird durch kleine Gewerbebetriebe und Wohnbebauung sowie eine Bäckereifiliale der Firma Kauderer geprägt. In nordöstlicher bzw. südöstlicher Richtung begrenzen Wohngebiete den Standort. Für diese wird der neue Rewe-Standort perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Größtenteils befinden sich diese Wohngebiete in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Der fußläufige Nahbereich umfasst einen Großteil des Siedlungsgebietes von Kuchen.

Foto 5: Standortumfeld Richtung Westen



Foto 6: Standortumfeld Richtung Nordosten



Foto 7: Vorhabenstandort „Hauptstraße 171“

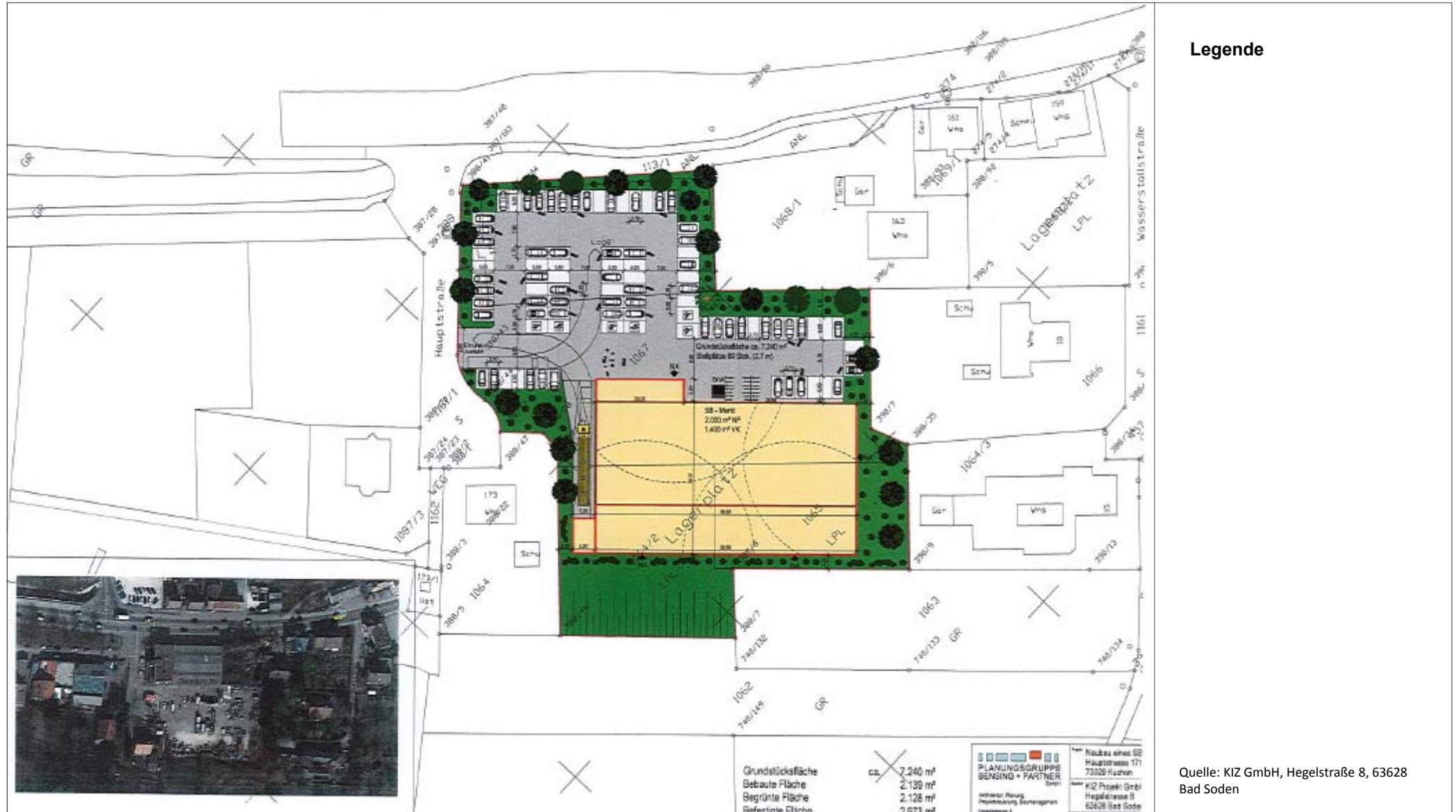


Foto 8: Blickrichtung Osten „Hauptstraße“



GMA-Aufnahmen 2019

Karte 4: Planskizze des Vorhabens

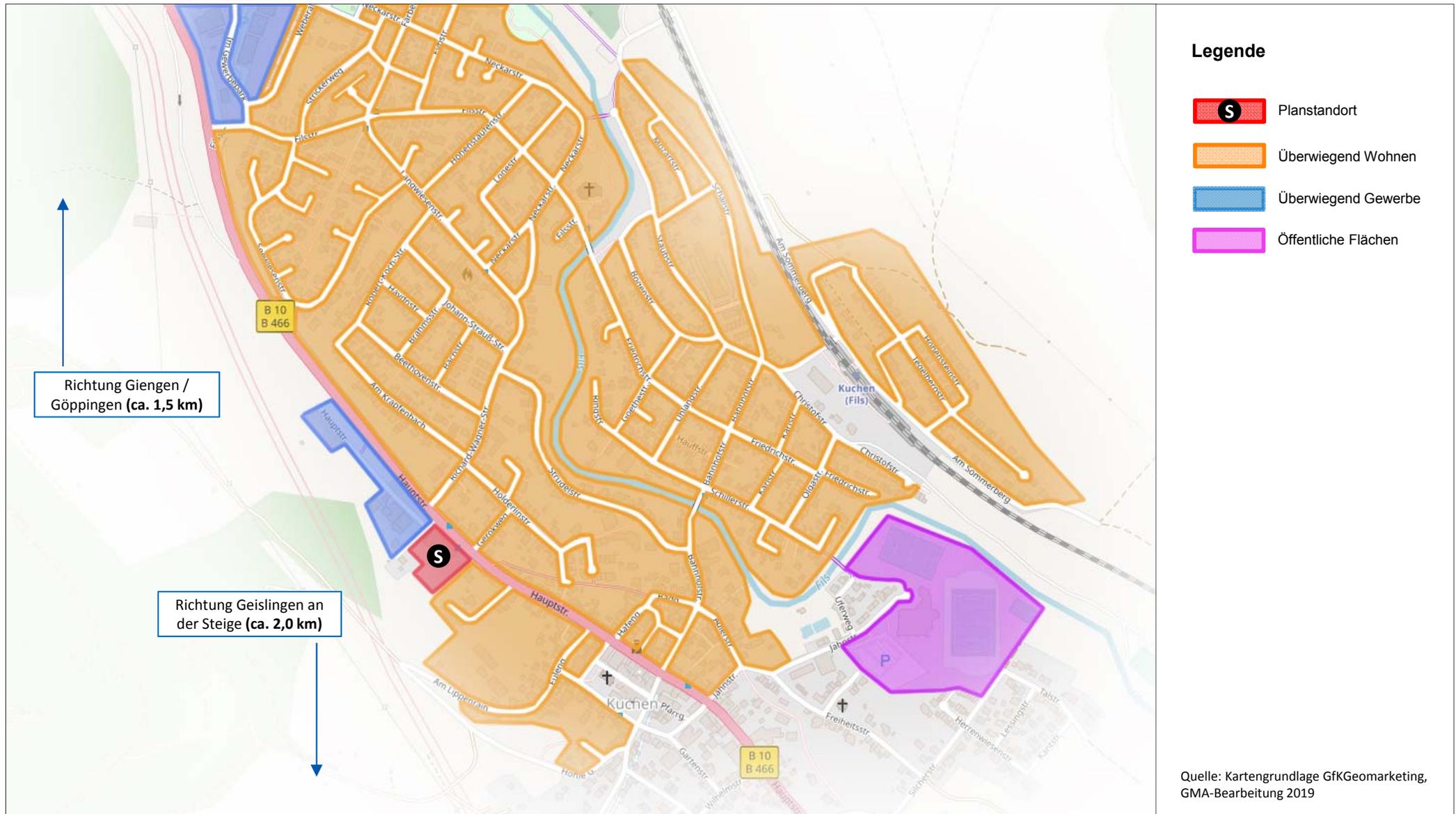


Quelle: KIZ GmbH, Hegelstraße 8, 63628 Bad Soden

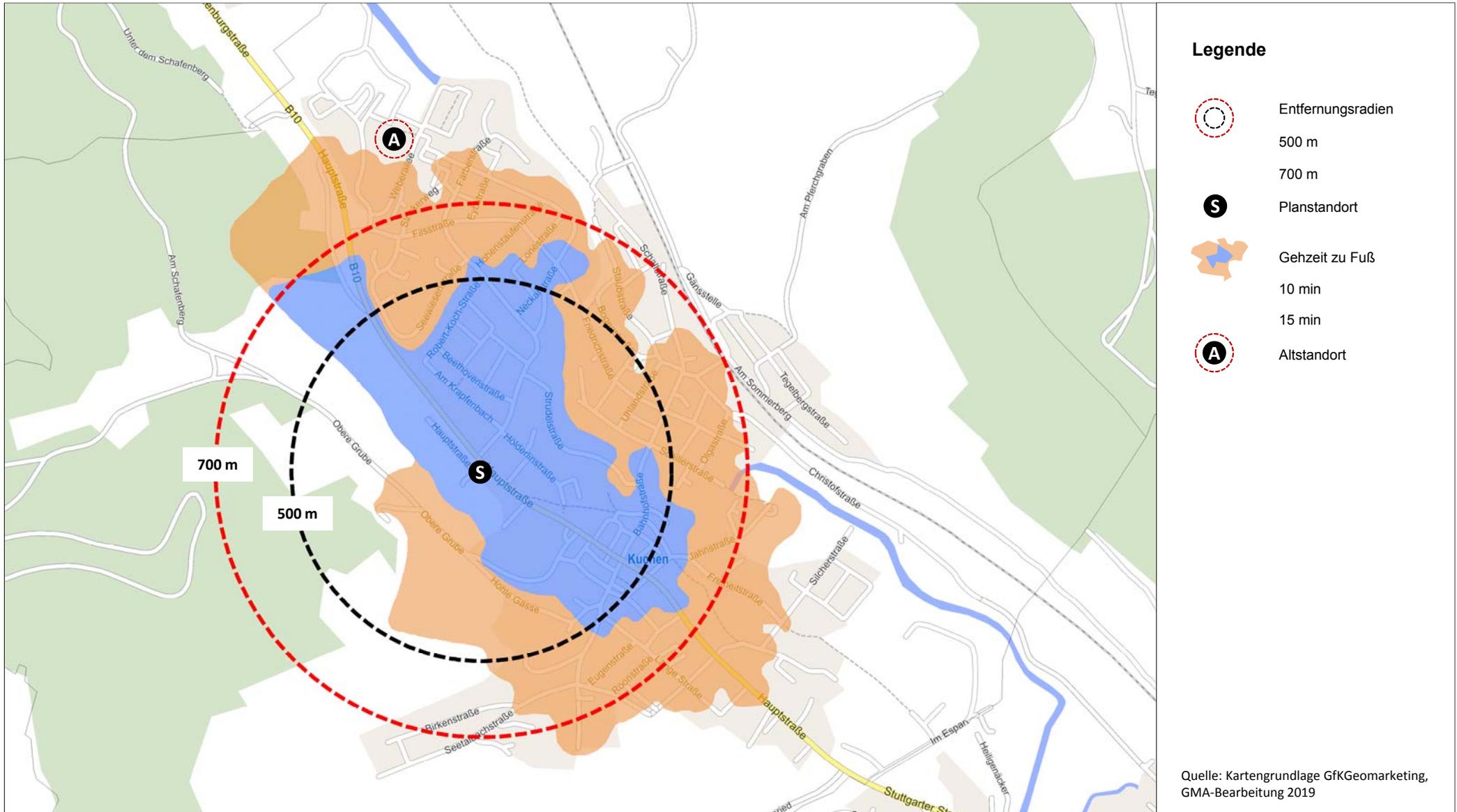
Der Vorhabenstandort von Rewe im Bereich der Hauptstraße erweist sich somit als integrierter und zentral gelegener Standort, welcher sowohl ein weites fußläufiges Einzugsgebiet erschließt als auch eine hervorragende Sichtbarkeit aufweist.

Die Erreichbarkeit des Planstandortes für den motorisierten Individualverkehr ist als hervorragend zu bewerten. Der Standort liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstraße Kuchens (Hauptstraße), welche die Gemeinde Kuchen in nördliche Richtung mit der Gemeinde Gingen an der Fils und in südliche Richtung mit dem Mittelzentrum Geislingen an der Steige verbindet.

Karte 5: Mikrostandort „Hauptstraße 171“



Karte 6: Fußläufiges Einzugsgebiet des Rewe-Lebensmittelmarkts nach Entfernungsradien



Ein **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über zwei Bushaltestellen, welche unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzen (ca. 10 – 15 m Entfernung). Damit ist der Standort auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen sehr gut erreichbar.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass der Standort zentral im Siedlungsbereich von Kuchen liegt und vor allem den Bereich der angrenzenden Wohngebiete zukünftig besser versorgen bzw. erreichen wird als der Markt am Altstandort (bislang sind die Lebensmittelmärkte nur am nördlichen und südlichen Ortsrand in Kuchen ansässig).

Die Mikrostandortstrukturen lassen sich in folgende positive und negative Faktoren zusammenfassen:

positive Standortfaktoren

- + fußläufige Distanz zu dicht bebauten Wohngebieten von Kuchen
- + sehr gute Sichtbarkeit und Exposition
- + sehr gute verkehrliche Lage und Anbindung
- + weiterer Einzelhandel im Standortumfeld (Bäckereifiliale Kauderer)
- + hervorragende Anbindung an den ÖPNV

negative Standortfaktoren

- Grundstückszuschnitt nicht ideal

2. Städtebauliche Einordnung

Bei der städtebaulichen Bewertung sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- /// Der Standort des zur Verlagerung vorgesehenen Rewe-Marktes befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Kuchen. Ein fußläufiger Anschluss an den Ortskern von Kuchen besteht (rd. 200 m) in Richtung Südosten. Der Lebensmittelmarkt übernimmt perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere und weist im Gegensatz zum Altstandort eine deutlich bessere Integration auf.
- /// Der Standort besitzt eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Er ist für Fußgänger und Radfahrer aus den angrenzenden Wohngebieten gut zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Haltepunkt im unmittelbaren Standortumfeld (Bushaltestelle Kuchen - Filba). Damit ist der Standort auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen relativ gut zu erreichen.

Durch die Verlagerung ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Versorgungsstruktur in Kuchen. Neben den beiden randlich gelegenen Märkten (Lidl und Netto) könnte ein Markt in zentraler Lage realisiert werden.

IV. Versorgungsfunktion

1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den verlagerten Rewe Lebensmittelmarkt in Kuchen 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. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

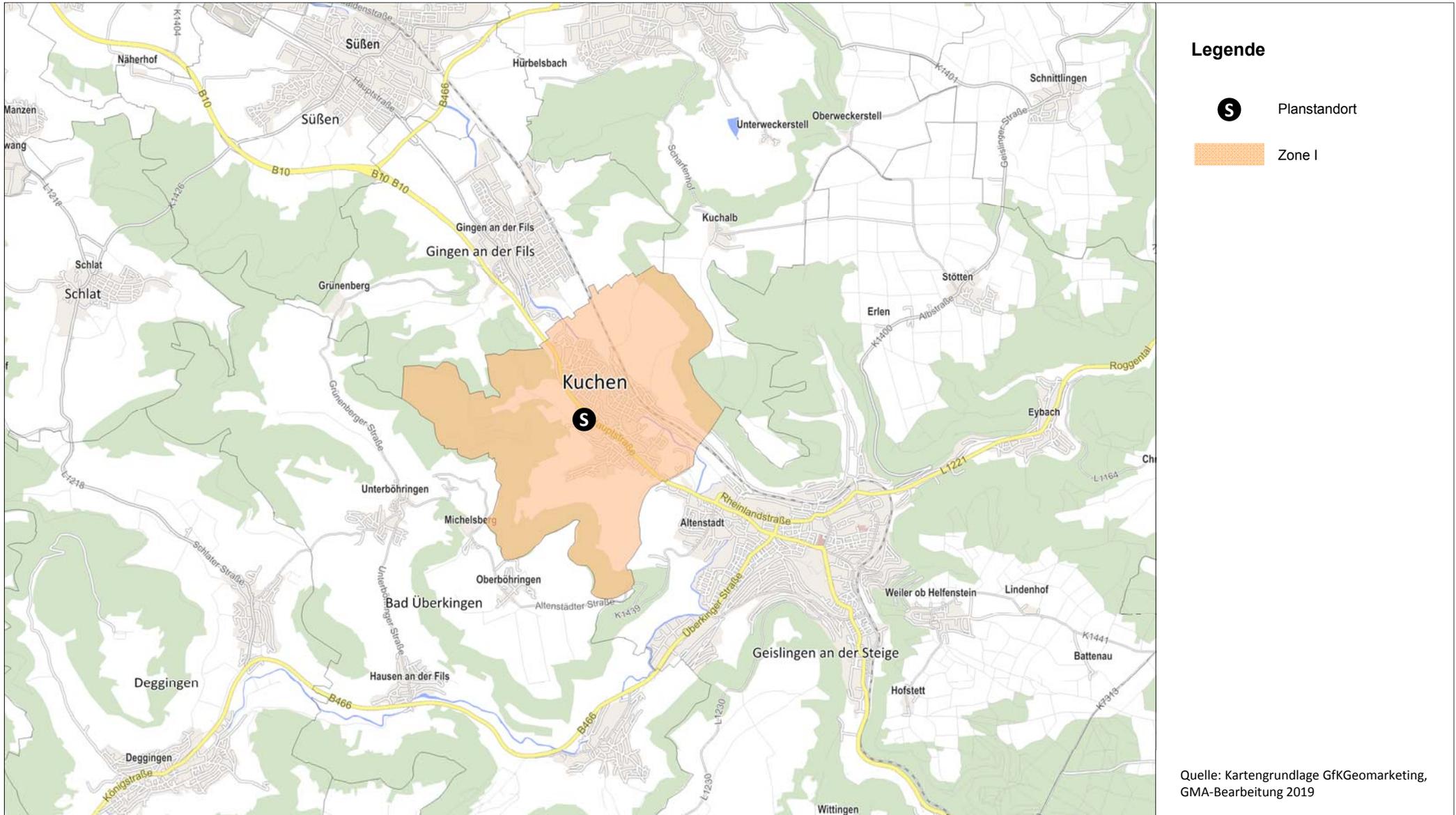
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Kuchen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Geislingen an der Steige, Süßen, Gingen an der Fils, Donzdorf etc.).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren erschließt der Rewe-Markt ein Einzugsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Kuchen mit aktuell rd. 5.658 Einwohnern¹³ begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region nicht zu erwarten (vgl. Kapitel II, 3.2). In südöstlicher Richtung folgt mit Geislingen an der Steige ein stark aufgestellter Lebensmitteleinzelhandelsstandort (Lidl (2x), Edeka, Rewe, Aldi, Norma, Kaufland), darüber hinaus ist auf die Angebotsstrukturen in Gingen an der Fils (Netto), Süßen (Edeka, Penny, Netto, Norma, Aldi), Donzdorf (Netto, Penny, Rewe, Edeka, Lidl) und v. a. in Eisingen an der Fils und Göppingen hinzuweisen. Die umliegenden Städte und Gemeinden verfügen über ein vergleichbares Angebot im Supermarktsegment.

Aufgrund der hervorragenden **verkehrlichen Standortlage** und dem damit einhergehenden Durchfahrtsverkehr ist mit einem erhöhten Streukundenanteil von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streuumsätze“ angemessen berücksichtigt.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2018.

Karte 7: Markteinzugsgebiet des verlagerten Rewe-Lebensmittelmarktes



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. 6.035 €.¹⁴

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Kuchen betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.210 €.¹⁵

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Kuchen bei 98,8 und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich somit auf **ca. 12,4 Mio. €**.

3. Umsatzprognose für den verlagerten Rewe-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. 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 Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Verlagerung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2 ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für den Rewe Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

¹⁴ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁵ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II, wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.400 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- Herkunft in %
Einzugsgebiet (Kuchen)	12,4	30	3,7	0,9	4,6	77
Streuumsätze			1,1	0,3	1,4	23
Insgesamt			4,8	1,2	6,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Rewe ca. 15-20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.400 m² VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,8 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** (rechte Spalte in Tabelle 4) zeigt, dass mit ca. 77 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Kuchen generiert wird. Etwa 23 % des Umsatzes wird mit Streukunden (Pendler-, Durchgangsverkehr) erwirtschaftet. Dies resultiert insbesondere aus der Lagegunst des Standortes an der Ortsdurchfahrtsstraße von Kuchen sowie durch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (B10).

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.300 € / m² VK wird eine angesichts der geplanten Dimensionierung durchschnittlich gute Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten.

4. Bewertung der Versorgungsfunktion

Basierend auf der Umsatzprognose lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

- / Das Einzugsgebiet des verlagerten Rewe-Markts begrenzt sich auf die Gemeinde Kuchen. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
- / Gemäß Umsatzprognose ist festzustellen, dass rd. 77 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Kuchen selbst stammen. Ca. 23 % werden darüber hinaus durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient. Es stammen rd. 77 % des Umsatzes aus der Gemeinde Kuchen, was die Nahversorgungsbedeutung des Standortes unterstreicht.

V. Auswirkungsanalyse

Zur Bewertung der Auswirkungen sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Die Wettbewerbssituation wurde bereits in Kapitel II umfassend dargestellt.

1. Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Erweiterung des verlagerten Rewe-Marktes in Kuchen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Der Rewe-Markt wird an seinem neuen Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 4,8 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Durch die Verlagerung ergibt sich prinzipiell ein Standortvorteil, da er zentraler gelegen ist und über die Durchgangsstraße sehr gut erreichbar sein wird. Insofern ergeben sich im Hinblick auf die generelle Lage Vorteile. Dem sind jedoch die Nachteile des Standortes gegenüberzustellen. Der Markt wird die Synergieeffekte im Gewerbepark (Müller-Drogeriemarkt, Lidl und weitere Fachmärkte) verlieren. Am neuen Standort ist bis auf die gegenüberliegende Bäckerei kein weiterer Einzelhandel vorhanden.
- Außerdem wird die Verkaufsfläche um 100 m² reduziert. Durch die Verkleinerung des Marktes ist auch davon auszugehen, dass die überörtliche Bedeutung sinkt. Der Altstandort hat in Verbindung mit den benachbarten Fachmärkten noch eine stärkere überörtliche Bedeutung. Der neue Standort wird sich hingegen auf die Nahversorgung von Kuchen konzentrieren.

Im Ergebnis dienen die Verlagerungen der langfristigen Standortsicherung in Kuchen. Aus betrieblicher Sicht bietet der Altstandort aufgrund der veralteten Immobilie und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten keine langfristige Perspektive. Die Problematik des Gewerbeparks in Kuchen wurde bereits durch die Schließung von Aldi deutlich. Der Standort Gewerbepark befindet sich auf einem „absteigendem Ast“. Bislang konnte auch für die leerstehende Aldi-Immobilie keine Nachnutzung gefunden werden.

Insofern macht die Verlagerung aus betrieblicher Sicht langfristig Sinn. Positiver Nebeneffekt aus versorgungsstruktureller Sicht ist dabei, dass durch die Verlagerung die Nahversorgung verbessert wird.

In der Gesamtbetrachtung wird der Umsatz jedoch weitestgehend stabil bleiben. Positive Effekte wie die Modernisierung des Erscheinungsbilds werden aufgewogen durch eine Reduzierung der

Verkaufsfläche und den Verlust der Synergieeffekt im Gewerbepark. Insofern sind durch die Verlagerung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen im Sinne von Kaufkraftverschiebungen zu erwarten. Als einziger nennenswerter kaufkraftbezogener Effekt ist zu erwarten, dass die überörtliche Bedeutung sinkt und am neuen Standort dagegen die Kaufkraftbindung aus der Gemeinde Kuchen steigt. Aus raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Sicht sind damit jedoch keine Probleme verbunden. Durch die Reduzierung der überörtlichen Wirkung können negative Effekte auf Nachbargemeinden ausgeschlossen werden. Durch die Verlagerung in eine zentralere Lage wird die Nahversorgung in Kuchen verbessert. Insofern sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr ist mit einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung in Kuchen zu rechnen.

2. Rechtliche Vorgaben und städtebauliche Bewertung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darf das Vorhaben

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

Diese Punkte sind wie folgt zu bewerten:

- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Dadurch, dass der Rewe-Markt näher an dem Ortskern heranrückt, sind eher positive Effekte zu erwarten.
- /// Außerhalb von Kuchen wird es keinesfalls zu negativen städtebaulichen Auswirkungen oder einer Schädigung der verbrauchernahen Versorgung kommen, da die überörtliche Wirkung im Zuge der Verlagerung eher zurückgeht.
- /// Die verbrauchernahe Versorgung verbessert sich durch die Verlagerung, da deutlich mehr Wohngebiete zukünftig fußläufig erreichbar sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben von Rewe keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Insbesondere sind Nachbargemeinden nicht betroffen.

VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.400 m² (inkl. Backshop / Café) liegt der neue Markt über der Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VK bzw. 1.200 m² BGF). Im Folgenden soll daher eine Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Region Stuttgart erfolgen:

Tabelle 5: Raumordnerische und landesplanerische Prüfung des Vorhabens

 <p>Konzentrationsgebot Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Regionalplan Region Stuttgart</p>	<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem nicht-zentralen-Ort wie Kuchen zunächst nicht zulässig, jedoch greift im vorliegenden Falle die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.</p> <p>Der neue Markt ist hinsichtlich seines Sortiments als Nahversorger zu klassifizieren. Ausschließlich der Grundversorgung dienen gemäß Regionalplan Stuttgart solche Betriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst.</p> <p>Die Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes ist eine Entwicklungschance für die Gemeinde Kuchen und trägt wesentlich zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung bei. Durch die Verlagerung ergibt sich eine deutliche Verbesserung der (v.a. fußläufigen) Versorgungsstruktur Kuchens.</p> <p>Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung wird im Fall von Kuchen erfüllt.</p>
 <p>Integrationsgebot</p>	<p>Der Standort an der Hauptstraße in Kuchen ist rd. 200 m vom Ortskern entfernt. Er zeichnet sich neben seiner verkehrlichen Lage insbesondere durch die Nähe zu den Wohngebieten von Kuchen aus. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit räumlicher Nähe zum Ortskern sowie einer Versorgungsfunktion für den Großteil der Wohngebiete Kuchens.</p> <p>Das Integrationsgebot wird erfüllt. Die Vorgaben des LEP Baden-Württemberg sowie ergänzende Regelungen im Regionalplan Stuttgart werden durch das Vorhaben eingehalten.</p>
 <p>Kongruenzgebot Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg</p>	<p>Das Einzugsgebiet des verlagerten Rewe-Marktes bleibt auf die Gemeinde Kuchen mit rd. 5.658 Einwohnern beschränkt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes für die Bewohner der Gemeinde Kuchen unterstreicht.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass ca. 77 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Kuchen selbst stammen werden. Ca. 23 % fließen in Form von Streuumsätzen (v. a. Berufspendler / Durchgangsverkehr durch Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße) an den Projektstandort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird nicht überschritten.</p> <p>Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.</p>



**Beeinträchtigungs-
verbot**

Ziel 3.3.7.2

LEP Baden-Würt-
temberg

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch die Verlagerung des Rewe-Marktes an den neuen Standort wird die überörtliche Bedeutung eher reduziert (Verkaufsflächenrückgang). In der Gemeinde Kuchen selbst ist mit einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion zu rechnen.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten. Es werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum ausgelöst.

GMA-Bewertung 2019

VII. Nachfolgenutzung der Rewe-Altimmobilie im Gewerbepark Kuchen

Die Immobilie am Standort „Im Gewerbepark 8“, in der sich aktuell der Rewe-Markt befindet lässt sich als eingeschossige Handelsimmobilie mit rd. aktuell 1.500 m² Verkaufsfläche und einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen charakterisieren. Bei der Immobilie handelt es sich um zwei „teilbare“ Flächen zu jeweils rd. 1.000 und 500 m² Verkaufsfläche.

Im Rahmen dieses Gutachtens zu den Auswirkungen der Verlagerung des Rewe-Markts ist zu prüfen, welche potenziellen Nachnutzungen für die Altimmobilie möglich sind.

Lebensmitteleinzelhandel: Aufgrund der bereits ausgeprägten Wettbewerbssituation in Kuchen und den angrenzenden Kommunen sowie den bereits langjährig etablierten und leistungsfähigen Anbietern in der Gemeinde erscheint eine Nachnutzung der Rewe-Altimmobilie durch Lebensmitteleinzelhandel sowohl aus quantitativer als auch qualitativer Sicht nicht realistisch. Bereits der im Jahr 2015 geschlossene Aldi-Markt in Kuchen zeigt auf, dass eine Nachbelegung der Altimmobilie nicht möglich ist. Die ehemalige Aldi-Filiale ist derzeit immer noch durch einen Gebäudeleerstand geprägt. Dies unterstreicht nochmals die geringe Ansiedlungsbereitschaft für neuen Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Kuchen.

Weiterer Einzelhandel: Durch die bereits am Standort bestehenden Einzelhandelsstrukturen (KIK und Müller) erscheint eine Nachbelegung durch Einzelhandel anderen Branchen möglich. Synergie- bzw. Verbundeffekte durch den bereits am Standort etablierten Einzelhandel begünstigen eine Nachbelegung der Immobilie. Jedoch zeigt sich, dass die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² nur eine begrenzte Auswahl an Nachnutzern möglich macht. Eine typische Nachbelegung z.B. durch einen Sonderpostenmarkt erscheint möglich. Sonderpostenmärkte treten vielfach als Nachfolgenutzung von Immobilien auf, aus denen andere (höherwertige) Anbieter ausgezogen sind. Häufig bilden sie einen Standortverbund mit weiteren (Billig-) Anbietern, v.a. aus dem Textil- und Dienstleistungsbereich (z.B. KIK).

Sonstige Nutzungen: Aufgrund der geringen Flächennachfrage durch den Einzelhandel (Stichwort: Onlinehandel) ist zunehmend zu beobachten, dass ehemalige Handelsimmobilien außerhalb des Handels nachgenutzt werden. Hierfür kommen unterschiedlichste Nutzergruppen infrage. Oftmals werden ehemalige Handelsimmobilien in Lager- oder Logistikstandorte umgebaut. Aufgrund der meist rechteckigen und oftmals stützenfreien Bauweise von Lebensmittelmärkten eignen sich ehemalige Einzelhandelsimmobilien für zahlreiche gewerbliche Nutzungen aus Handwerk, Produktion und sonstigen Dienstleistungen.¹⁶ Speziell die Standortlage Gewerbepark in Kuchen zeigt deutlich, dass der Einzelhandel hier auf dem Rückzug ist. Eine sukzessive Rückentwicklung des Standortes zu Gewerbenutzung außerhalb des Einzelhandels wäre auch aus Sicht der übergeordneten Stadtentwicklungsperspektiven zu befürworten.

¹⁶ Im Einzelfall wurden ehemalige Handelsimmobilien auch zu Wohnungen umgebaut, wobei dies aufgrund der Lage im Gewerbegebiet im vorliegenden Fall nicht möglich ist.

VIII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Verlagerung und Modernisierung eines Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit in Kuchen /// Geplant ist die Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes in Kuchen. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von aktuell 1.500 m² auf ca. 1.400 m² reduziert werden. /// Vorhabenstandort in zentraler Lage.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Kuchen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Kuchen, ca. 5.658 Einwohner /// Schwach ausgeprägte innerörtliche Einkaufslage im Bereich entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße im Norden und dem Marktplatz im Süden. Im Wesentlichen durch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen geprägt. /// Nahversorgungsstandort in nördlichen Gewerbegebiet (Lidl-Discounter, Rewe-Markt, Müller-Drogeriemarkt und KIK-Textildiscounter).
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Kuchen. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.658 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Kuchen: ca. 12,4 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung bei 1.400 m² VK: ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 4,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// Der Umsatz wird bereits heute am Standort Kuchen gebunden. Durch die geplante Verlagerung ergeben sich keine nennenswerten Umsatzumverteilungen. Der geplante Verkaufsflächenrückgang von ca. 100 m² Verkaufsfläche kompensiert mögliche Zugewinne aufgrund der verbesserten Standortlage. Außerdem fallen die Synergieeffekte mit dem benachbarten Einzelhandelsbetrieben weg (Müller Drogeriemarkt, Lidl usw.) Die Verlagerung dient der langfristigen Sicherung von Rewe in Kuchen, da am bisherigen Standort eine Modernisierung nicht möglich ist.

Raumordnerische Auswirkungen

Konzentrationsgebot	Der Vorhabenstandort übernimmt zukünftig als Lebensmittelvollsortimenter eine zentrale Rolle zur Sicherung der Grundversorgung für die rd. 5.658 Einwohner der Gemeinde. Mit der geplanten Verlagerung soll der Rewe-Markt zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können. Außerdem rückt der Markt in eine zentrale Lage.
Integrationsgebot	Der Standort befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Kuchen. Der neue Standort zeichnet sich zudem über eine hervorragende verkehrliche Lage aus (insbesondere ÖPNV). Zudem besteht ein hervorragender Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Die Nahversorgung im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit wird durch die Verlagerung deutlich gestärkt.
Kongruenzgebot	Rd. 77 % des Umsatzes stammen aus Kuchen. Damit handelt es sich eindeutig um einen Nahversorger ohne überörtliche Bedeutung.
Beeinträchtigungsverbot	Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch die Verlagerung wird die überörtliche Bedeutung eher reduziert. Die Nahversorgungsfunktion in der Gemeinde wird dagegen gestärkt. Schädliche Auswirkungen sowohl in Kuchen als auch im weiteren Umland sind daher nicht zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 2019

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Gemeinde Kuchen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2: Versorgungssituation in der Gemeinde Kuchen	16
Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum / Umland	18
Karte 4: Planskizze des Vorhabens	20
Karte 5: Mikrostandort „Hauptstraße 171“	22
Karte 6: Fußläufiges Einzugsgebiet des Rewe Lebensmittelmarktes	23
Karte 7: Markteinzugsgebiet des verlagerten Rewe-Lebensmittelmarktes	26
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region	12
Tabelle 3: Versorgungsstrukturen im Umland	17
Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.400 m ² VK)	28
Tabelle 5: Raumordnerische und landesplanerische Prüfung des Vorhabens	31
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018	8
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Netto-Lebensmitteldiscounter	14
Foto 2: Lidl-Lebensmitteldiscounter	14
Foto 3: Altstandort Rewe	14
Foto 4: Bäckerei Kauderer, Hauptstraße	14
Foto 5: Standortumfeld Richtung Westen	19
Foto 6: Standortumfeld Richtung Nordosten	19
Foto 7: Vorhabenstandort „Hauptstraße 171“	19
Foto 8: Blickrichtung Osten „Hauptstraße“	19