



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Norma-Lebensmittelmarktes in Horb am Neckar, Rauher Grund 8

AUFTRAGGEBER: NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG

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

Ludwigsburg, den 29.08.2023

Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis**Seite**

I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definitionen	6
4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel	7
5. Daten zum Vorhaben	8
II. Bewertung des Makro- und Mikrostandortes	9
1. Makrostandort Horb	9
2. Mikrostandort „Rauher Grund“	12
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	14
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens, Bevölkerungspotenziale	14
2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	15
IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	16
1. Angebotssituation in der Stadt Horb	16
2. Angebotssituation im Umland	18
V. Auswirkungsanalyse	20
1. Umsatzprognose für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter	20
2. Methodik der Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	21
3. Voraussichtliche Wettbewerbsswirkungen und Kaufkraftbewegungen	21
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	22
5. Sonstige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	24
VI. Raumordnung und Landesplanung	26
VII. Zusammenfassung	27

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde von der NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Nürnberg, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Norma-Filiale im Rauhen Grund in der Stadt Horb am Neckar beauftragt.

Derzeit weist die Norma-Filiale (inkl. Bäckereifiliale mit Sitzgelegenheiten) eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf. Die Planungen sehen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.350 m² (inkl. Bäckereicafé) vor. Das Bäckereicafé wird im Zuge der Markterweiterung neu aufgebaut. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums sowie durch eine optimierte Warenpräsentation ohne Sortimentserweiterung die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen.

Der für den Standort gültige Bebauungsplan „GE Hohenberg, 10. Änderung“ von 2012 setzt bereits ein Sondergebiet „SO III Großflächiger Einzelhandel“ mit max. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel (max. 150 m² VK Nonfood-Randsortimente) fest.

Vereinbarungsgemäß wird im Rahmen der vorliegenden Analyse eine fachliche Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Horb oder ggf. in den Nachbarkommunen. Die vorliegende Analyse dient der Abstimmung mit der Stadt Horb bzw. der dortigen Entscheidungsfindung.

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

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Horb sowie des Mikrostandortes „Rauher Grund“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmitteldiscounter und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose und -herkunft anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der Kriterien der Raumordnung und Landesplanung

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Oktober 2022 eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Horber Stadtgebiet vorgenommen und der projektrelevante Einzelhandel vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus amtlichen Statistiken und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

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

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

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

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist davon auszugehen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe typischerweise städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben, wenn deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Diese Vermutungsregel kann in beide Richtungen widerlegt werden. Hierzu müssen Anhaltspunkte vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei Überschreiten der Grenze von 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. **Als wichtigstes Prüfkriterium ist die vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen.**

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

3. Definitionen

Verkaufsfläche (=VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.²

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)³.

Zu den **Betriebstypen** wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen. In der Stadt Horb sind im Lebensmittelhandel folgende Betriebstypen vorhanden (Definition nach EHI⁴):

Supermarkt

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 großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discounter.

Discounter

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

Kleines Lebensmittelgeschäft

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

² Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

³ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 364.

LEH-Fachgeschäft

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte. Zunehmende Nachfrage erfahren derzeit Anbieter von Biolebensmitteln, Direktvermarkter und Unverpacktläden.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter sehr dynamisch entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2020); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁵ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021; Köln 2021, S. 76; GMA-Berechnungen.

5. Daten zum Vorhaben

Der Untersuchungsstandort liegt in Horb im Gewerbegebiet Hohenberg. Hier belegt die Fa. Norma seit vielen Jahren ein Grundstück am Rauhen Grund.

Bezüglich der Planungen ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

- / Die **Fa. Norma** betreibt in Deutschland rd. 1.330 Filialen. Der durchschnittliche Umsatz einer Norma-Filiale liegt bei ca. 3,15 Mio. €, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale derzeit bei ca. 752 m². Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.070 € / m² VK⁶
- / Der **Angebotsschwerpunkt** bei Norma liegt klar im Lebensmittelbereich (rd. 85 % der Umsätze) bzw. bei weiteren nahversorgungsrelevanten Artikeln (Drogeriewaren / Kosmetik, Haushaltskleinartikel) sowie Heimtiernahrung. Hinzu kommen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus unterschiedlichen Bereichen (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Schreib- und Spielwaren), aber auch Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel).
- / Norma-Märkte werden als Filialen betrieben. Kennzeichnend für solche Märkte ist, dass alle Filialen eines Betreibers dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum anbieten, d. h. bei der **Sortimentszusammensetzung** einer einzelnen Filiale wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Typischerweise ist die Artikelzahl in solchen Filialen damit unabhängig von der Größe der jeweiligen Filiale.
- / Wegen der **standardisierten**, auch im Branchenvergleich weitgehend austauschbaren Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs und des zumeist niedrigen Warenwertes der Produkte (= Preis je Artikel) entwickeln Lebensmitteldiscounter nur recht kurze räumliche Absatzreichweiten. Die Absatzradien umfassen daher nur weniger Kilometer bzw. fünf bis etwa zehn Minuten Pkw-Fahrzeit.
- / Die Planung sieht vor, die aktuell rd. 1.000 m² Verkaufsfläche umfassende Norma-Filiale (inkl. Bäckereicafé) im Rauhen Grund auf zukünftig ca. 1.350 m² VK zu erweitern.
- / Ziel der Erweiterung ist es, durch und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen. Gegenüber Filialen mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und eine größere Übersichtlichkeit im Raum geschaffen werden. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung.

Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als marktübliche Erweiterung zu bewerten. Die Norma-Filiale (inkl. Bäckereicafé) wird mit ca. 1.350 m² VK im Mittelfeld moderner Lebensmitteldiscounter rangiert. Die Planungen sind als standortsichernde Maßnahme zu bewerten, die weder eine grundlegende Änderung des Standortgefüges noch eine Erweiterung des Einzugsgebietes nach sich ziehen wird.

⁶ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Bergisch Gladbach, S. 35; Angaben für 2021.

II. Bewertung des Makro- und Mikrostandortes

1. Makrostandort Horb

Das **Mittelzentrum** Horb a. N. im Landkreis Freudenstadt zählt ca. 25.500 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Horb a. N. verlief in der vergangenen Dekade positiv. So nahm die Bevölkerung, ausgehend vom Jahr 2012 um ca. 4 – 5 % zu, was in etwa der Entwicklung im gesamten Landkreis entspricht.

Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Horb a. N. neben der Kernstadt aus 17 weiteren Stadtteilen zusammen, die sich relativ gleichmäßig über die ca. 120 km² große Gemarkung verteilen. Dabei ist in der Kernstadt selbst nur ein Anteil von knapp 25 % der Bevölkerung ansässig. Insgesamt ist auf eine komplexe topografische Situation hinzuweisen, die ein räumliches Zusammenwachsen der Stadtteile verhindert. Vielmehr ist die eigentliche Kernstadt von den übrigen Stadtteilen räumlich deutlich abgesetzt.

Verkehrlich ist die Stadt Horb a. N. mit einem Anschluss an die A 81 und an die B 28/32, B 14 (Stuttgart – Rottweil) und B 463 (Horb – Calw – Pforzheim) gut angebunden. Bedingt durch die Topografie, aber auch durch die Trennwirkung des Neckars ist die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Stadtteile hingegen als schwierig zu bewerten. Auch hat sich die Neckarquerung in der Kernstadt zu einem verkehrlichen „Nadelöhr“ entwickelt. Diesbezüglich ist auf die geplante Hochbrücke über das Neckartal hinzuweisen.

Tabelle 1: Rahmendaten des Makrostandortes Horb

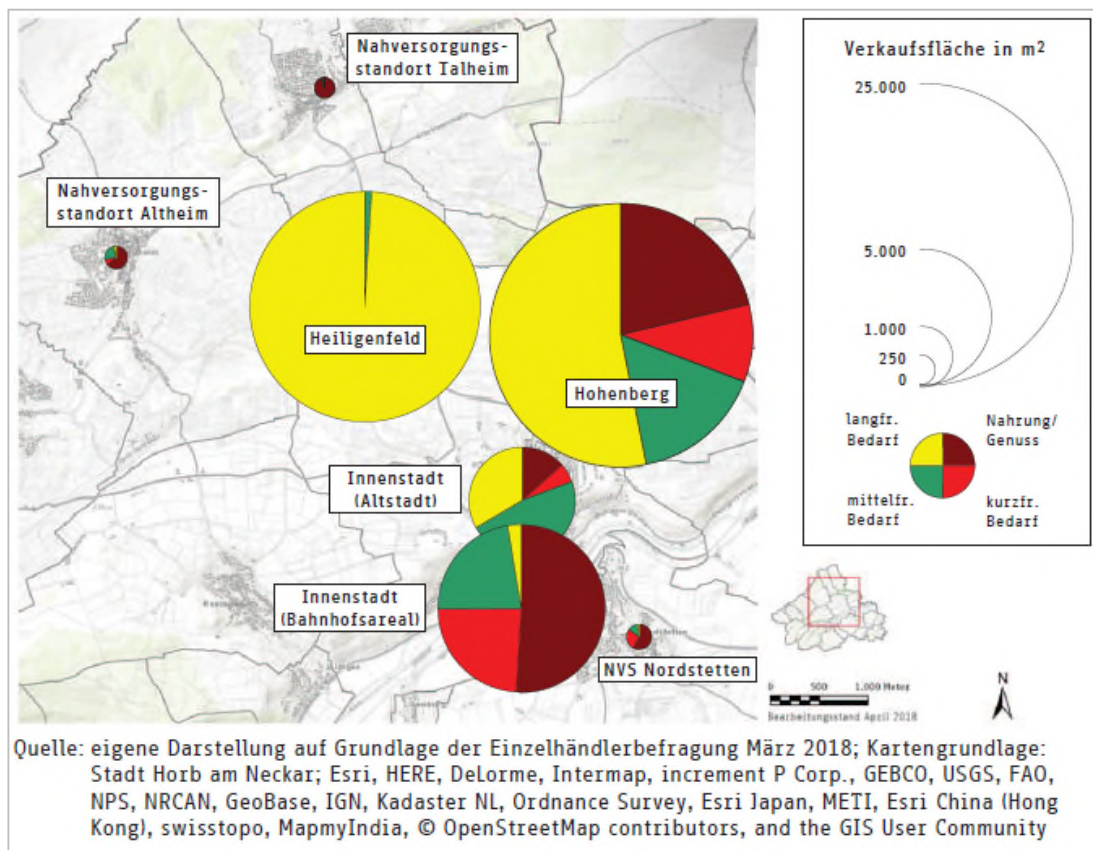
Kriterien	Daten
Einwohner (2. Quartal 2022)	25.531
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index) (100=Deutschland)	100,9
Einzelhandelszentralität	90,7
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2022)	+ 4,6%
Bevölkerungsprognose (2020 – 2040)	+ 2,9 %
Zahl der Beschäftigten, davon im	8.187
- Produzierenden Gewerbe	41,7 %
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	20,0 %
- Sonstige Dienstleistungen	38,0 %
Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (2011 – 2021)	+ 7,3 %
Pendlersaldo	- 2.984
Arbeitslosigkeit (JC Nagold-Pforzheim)	3,8 %

Bewertung erfolgt nach Schulnoten von 1-6

GMA-Zusammenstellung 2022

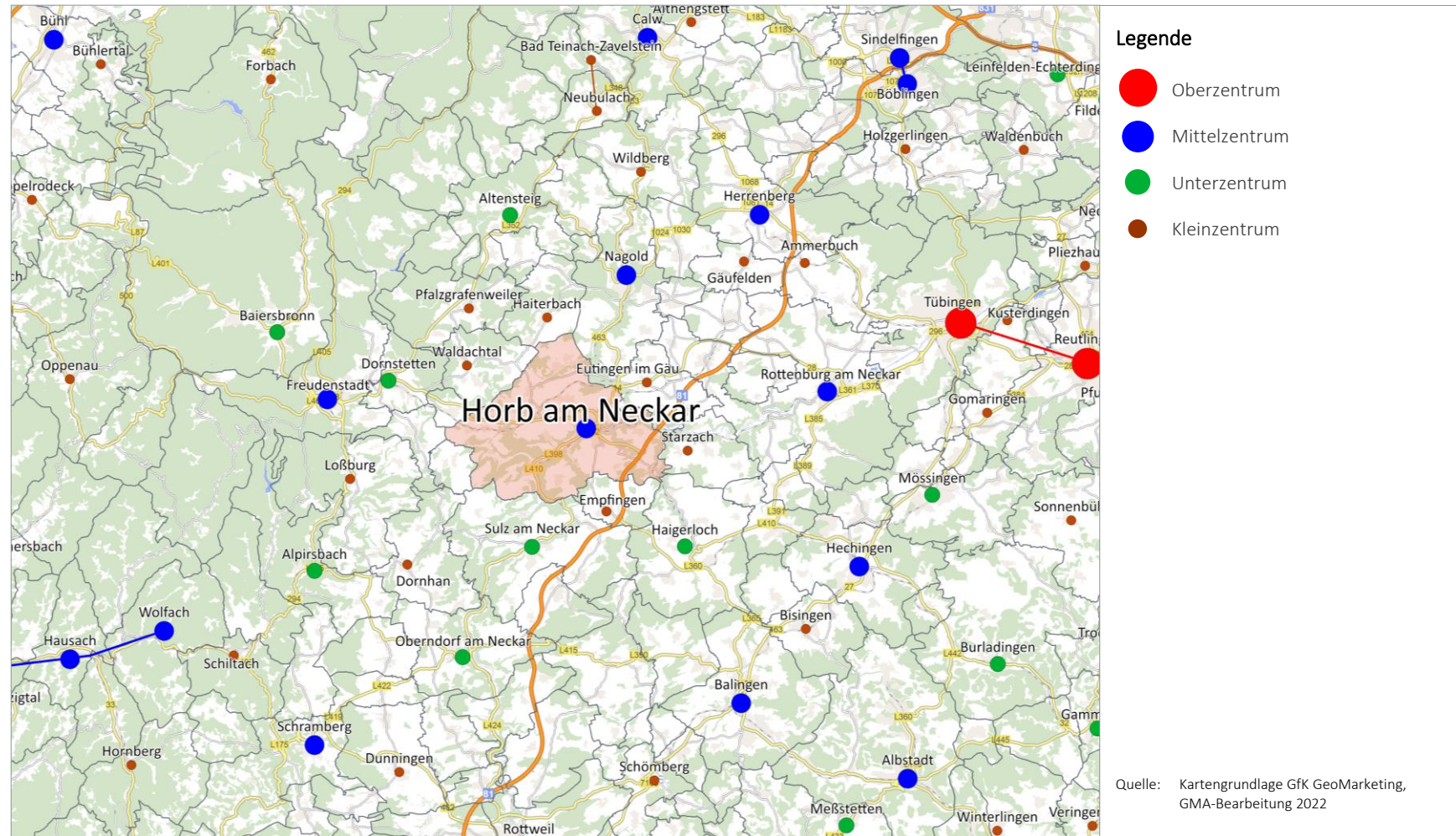
Handelsbezogen ist eine Zweiteilung zwischen der Innenstadt / Altstadt von Horb in Tallage und dem Gewerbegebiet Hohenberg festzuhalten. Flächenbezogen ist die gewerbliche Standortlage im Norden der Gemarkung der Innenstadt deutlich überlegen. Sortimentsbezogen ist jedoch der Schwerpunkt des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Tal bzw. im zentralen Versorgungsbereich konzentriert.

Abbildung 1: Verkaufsflächenverteilung nach Bedarfsbereichen im Horber Stadtgebiet



Quelle: Büro Dr. Acocella, (2019): Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Horb am Neckar, S. 66

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



2. Mikrostandort „Rauher Grund“

Der **Standort** liegt im nördlichen Stadtgebiet von Horb im Gewerbegebiet Hohenberg. Das GE Hohenberg stellt handelsbezogen neben der Innenstadt/Altstadt den wichtigsten Versorgungsstandort im Stadtgebiet dar.

Das **Standortumfeld** ist neben Handelsbetrieben (u.a. Marktkauf, Dehner, Fressnapf, Jysk, Streb Getränke, Novolino Möbel) im Kern durch weitere Gewerbebetriebe (u. a. Autowerkstatt, eine Vielzahl an Autohändlern, McDonalds, TÜV) bzw. Freizeitnutzungen (u. a. Bowlinghalle, Tennishalle) geprägt.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort für den Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Über die Straße „Rauher Grund“ besteht eine direkte Anbindung an die B 28, die die Verbindung Freudenstadt nach Horb bildet. Eine Anbindung an den **ÖPNV** besteht über die Bushaltestelle „Horb, real-Markt“ (rd. 250 - 300 m entfernt; mehrere Linien). Südwestlich des Gewerbegebietes schließt sich Wohnbebauung an; eine fußläufige Erreichbarkeit ist mit einer Entfernung von mind. 500 m nur eingeschränkt gegeben. Eine Anbindung an weitere Wohnlagen ist nicht vorhanden.

Bezug nehmend auf das **Einzelhandelskonzept** der Stadt Horb ist festzuhalten, dass der Projektstandort außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegt und nicht als „sonstige integrierte Lage“ eingestuft werden kann.



Norma-Bestandmarkt mit Anbau Bäckerei

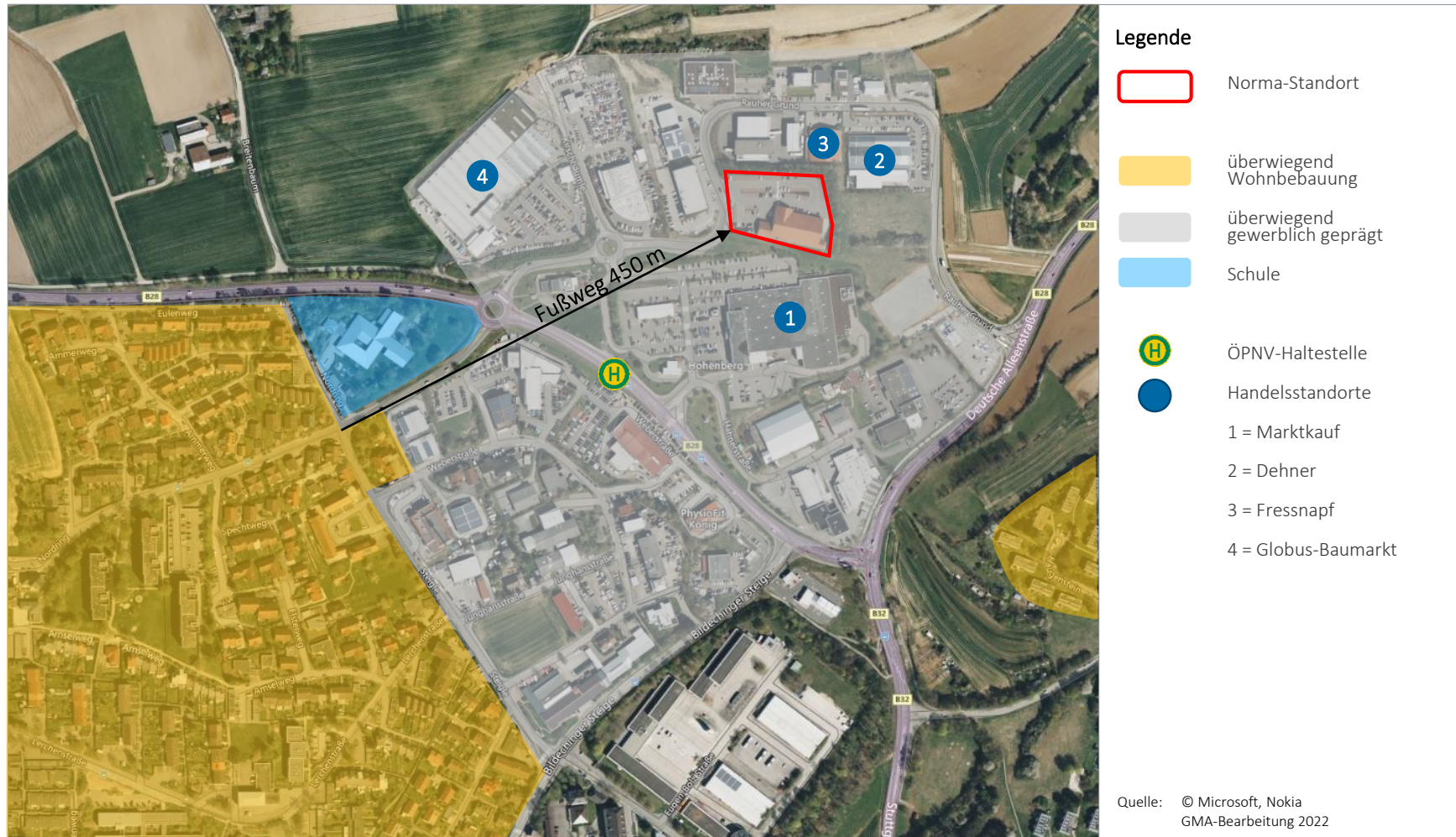


Rauher Grund – Blickrichtung West zum Verkehrskreisel B 28



Zufahrt zum Standort über die Straße „Rauher Grund“

Karte 2: Mikrostandort „Rauher Grund“ - Standortumfeld



III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens, Bevölkerungspotenziale

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

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
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Horb und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Horb und der Region (u. a. Eutingen).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich **im Wesentlichen auf die Gesamtstadt Horb** beschränkt. Aufgrund der Weitläufigkeit des Horber Stadtgebietes (17 Stadtteile auf ca. 120 km² Fläche) findet eine **Intensitätsabstufung** zwischen Zone I (Kernstadt, sowie nördlich der B 28 gelegene Stadtteile Bildechingen, Talheim, Altheim, Grünmettstetten) und den weiteren Horber Stadtteilen (Zone II) statt. Ergänzend können durch die Lage des Standortes im GE Hohenberg im Norden von Horb an der B 32/28 und den weiteren zentralitätsprägenden Handelsstandorten wie Marktkauf-SB-Warenhaus, Dehner-Gartenfachmarkt, Globus-Baumarkt Verbundeffekte in die Umlandkommunen z. B. nach Eutingen im Gäu, Hochdorf festgehalten werden. Auch ist mit Umsätzen durch u. a. Pendler, Arbeitnehmer im Umfeld, Zufallskunden zu rechnen. Diese werden ebenso wie Verbundeffekte in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Zone I:	Kernstadt Horb, Stadtteile Bildechingen, Talheim, Altheim, Grünmettstetten	ca. 12.430 EW
Zone II:	weitere Horber Stadtteile	ca. 12.830 EW
Gesamtstadt Horb		ca. 25.260 EW

2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale 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. 6.760 €.⁷

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

ca. 2.826 €.⁸

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau⁹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Horb bei 100,9 und auf dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0).

Für das Einzugsgebiet des Norma-Marktes ergibt sich somit ein **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 72,0 Mio. €.**

Tabelle 2: Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Zone	Stadtteil	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €
I	Kernstadt Horb und Stadtteile Bildechingen, Talheim, Altheim, Grünmettstetten	35,4
II	weitere Horber Stadtteile	36,6
I-II	Einzugsgebiet insgesamt	72,0

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

⁷ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

⁸ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

⁹ Quelle: MB Research 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Die Bewertung der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch die GMA im Oktober 2022. Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

1. Angebotssituation in der Stadt Horb

Die **Wettbewerbssituation in Horb** ist im Kern durch Vollsortimenter geprägt. Mit den Betreibern Aldi und Norma sind lediglich zwei Discounter im Stadtgebiet für rund 25.500 Einwohner ansässig. Im Stadtgebiet sind neben dem hier in Rede stehenden Norma-Discounter im GE Hohenberg folgende **strukturprägende Wettbewerber** anzuführen

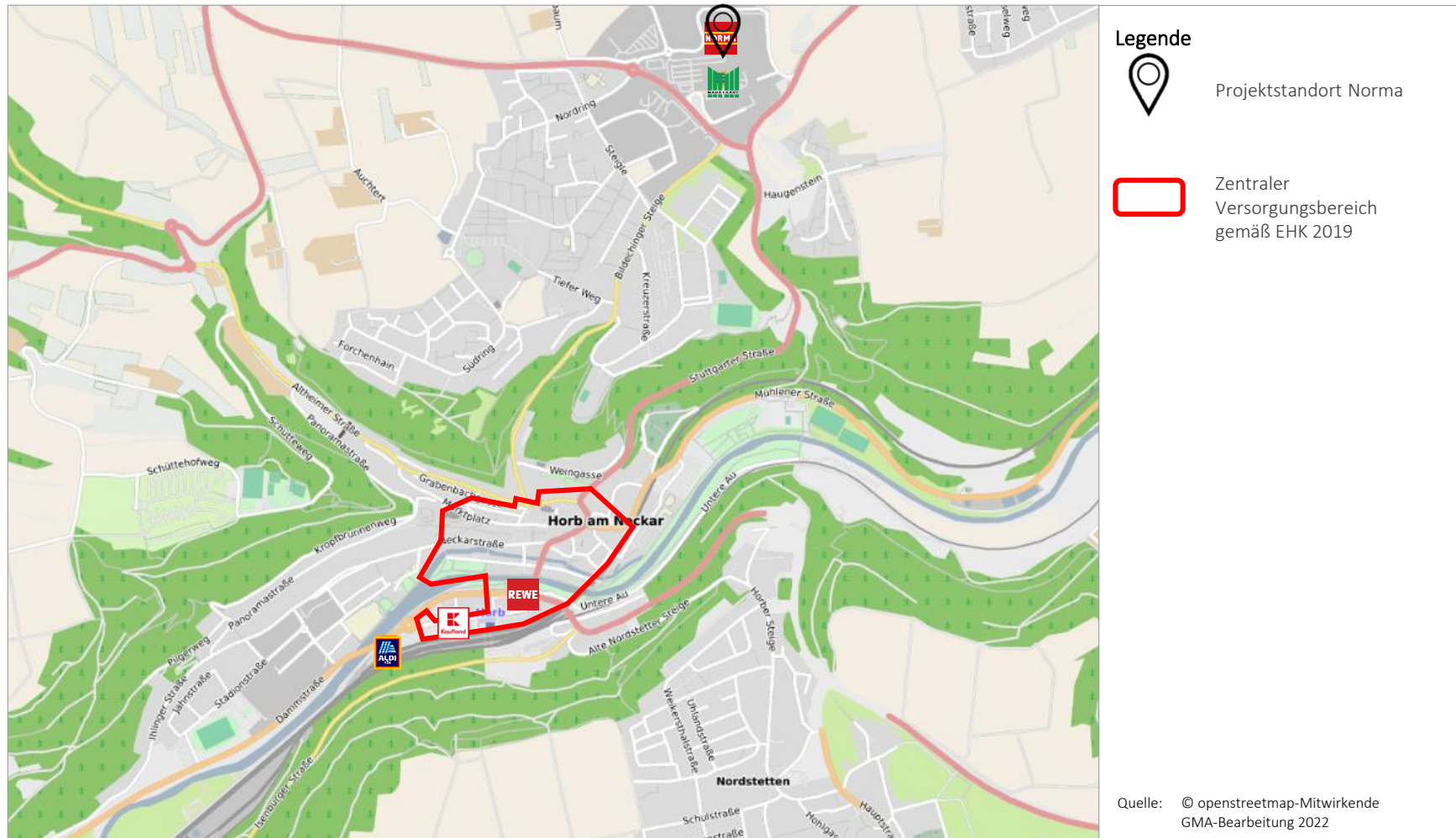
- // **Marktkauf**, SB-Warenhaus, GE Hohenberg im Standortumfeld von Norma; ca. 5.000 m² VK, hoher Non-Food-Anteil, ehemaliger real-Standort – wurde in jüngerer Vergangenheit modernisiert, Gewerbegebietslage.
- // **Kaufland**; großer Supermarkt, Bahnhofplatz 15, ca. 3.000 – 3.500 m² VK, Lage in der westlichen Kernstadt, Lage im Bahnhofsumfeld, Lage im Zentralen Versorgungsbereich gemäß EHK 2019.
- // **Rewe**, Supermarkt, Bahnhofplatz 1, ca. 1.200 – 1.300 m² VK; Lage in der westlichen Kernstadt, Verbundlage mit Fachmärkten in den Activ-Arkaden (u. a. Deichmann, Müller, Woolworth, Ernstings family); Lage im Zentralen Versorgungsbereich gemäß EHK 2019.
- // **Aldi**, Discounter, Bahnhofplatz 23, ca. 900 – 1.000 m² VK; Lage in der westlichen Kernstadt unweit von Kaufland sowie dm, aber Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches

Insgesamt verfügen diese Lebensmittelmärkte über eine Gesamtverkaufsfläche (inkl. Nonfood und Norma-Bestand) von 11.000 – 12.000 m² VK. Ergänzt wird dieses Standortnetz durch eine Vielzahl an Spezialanbietern wie Tankstellen, Getränkemärkten, Weinhäuser, Bioläden, Mühlenmarkt etc.) sowie Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). An dieser Stelle ist auf die Planungen eines „Genuss-Einkaufszentrums“¹⁰ rund um den italienischen Spezialitätenanbieter „Fattoria La Violla“ sowie den Regionalladen der Walzmühle hinzuweisen. Hier ist die Ansiedlung eines Biomarktes vorgesehen.

Kleinräumig betrachtet findet eine Arbeitsteilung zwischen der Kernstadt, hier insb. dem Zentrale Versorgungsbereich, und dem GE Hohenberg statt. In den Stadtteilen sind insb. kleinteilige Angebote im Lebensmittelhandwerk sowie Hofläden, Getränkeladen, Tankstelle, Mühlenladen vorhanden, die jedoch die Versorgung nur rudimentär übernehmen können. Die Einwohnerpotenziale der einzelnen Ortschaften sind kaum ausreichend für die Ansiedlung größerer Nahversorgungsangebote.

¹⁰ Quelle: Schwarzwälder Bote vom 24.10.2020 „Genuss-Einkaufszentrum“ auf dem Hohenberg?“

Karte 3: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Horber Stadtgebiet - (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)



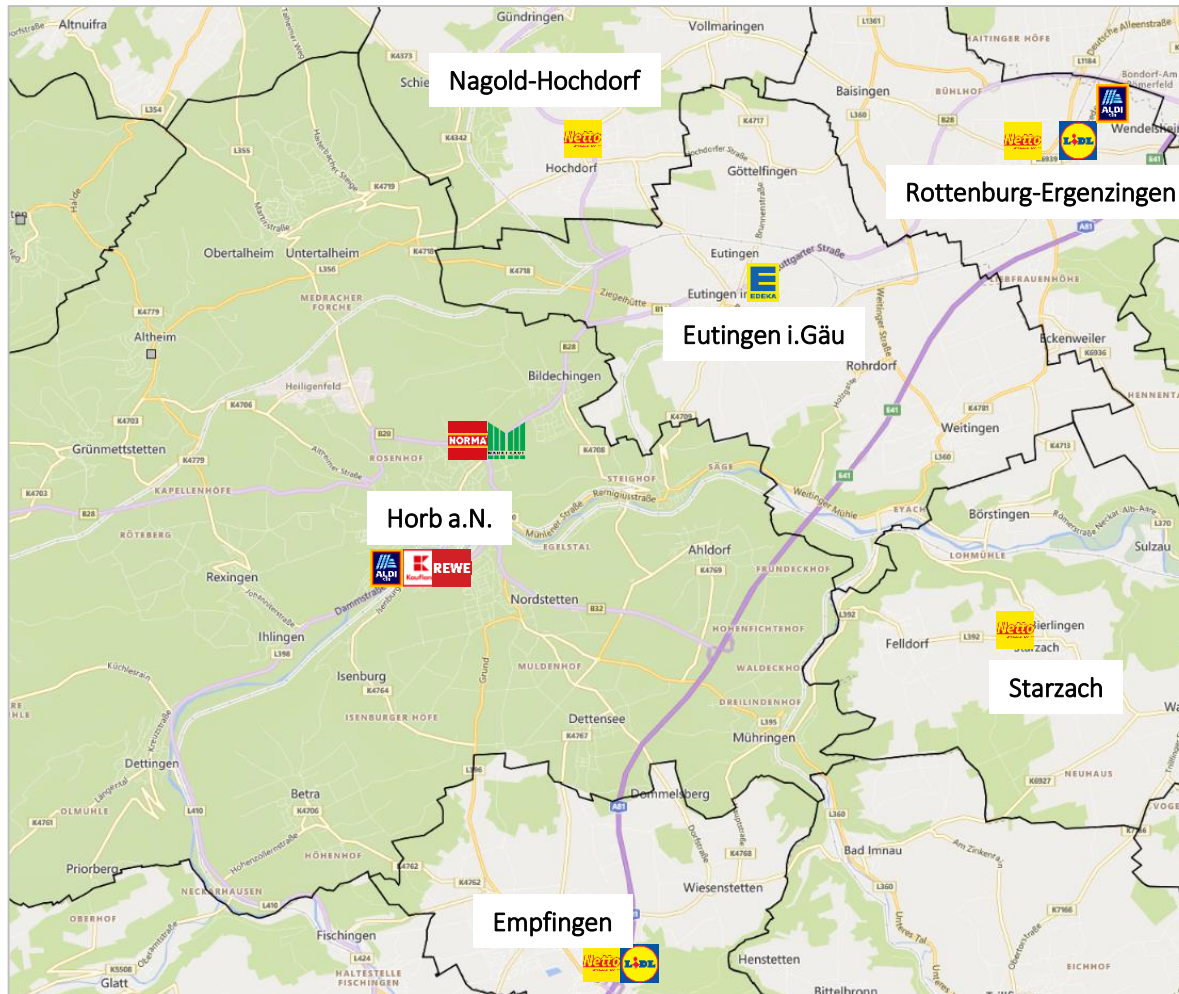
2. Angebotssituation im Umland

Aufgrund der Standortlage von Norma im nördlichen Horber Stadtgebiet werden die strukturprägenden Wettbewerber in den nördlich angrenzenden Kommunen aufgeführt:

- /// **Eutingen im Gäu, Edeka Rentschler**, Supermarkt, 1.300 – 1.400 m² VK, Lage am östlichen Ortsrand von Eutingen, einziger Nahversorger für die Gemeinde
- /// **Nagold-Hochdorf, Netto**, Discounter, ca. 800 – 900 m² VK, Lage am nördlichen Ortsrand Richtung Kernstadt Nagold.

Weitere Discounterstandorte u. a. der Fa. Lidl, die die Einkaufsorientierung im Umland prägen, befinden sich z. B. in **Empfingen, Rottenburg-Ergenzingen**.

Karte 4: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland



Quelle: © Microsoft Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzprognose für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weitverbreitete 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 Marktanteilskonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilskonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen nachfolgend ausführlich behandelt (vgl. Kapitel V.2).

Folgende **maximale Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.350 m² VK (inkl. Bäckereicafé) anhand des Marktanteilskonzepts ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzepts

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	35,4	7 – 8	2,7	0,5	3,2	53
Zone II	36,6	5	1,8	0,3	2,1	35
Einzugsgebiet	96,4	6 – 7	4,5	0,8	5,3	88
Streuumsätze, Verbundeffekte			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8	12 – 13
Insgesamt			5,1	0,9	6,0	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Norma ca. 15 %.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von 1.350 m² (inkl. Bäckereicafé) errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 – 4.600 € / m² VK.¹¹ Die Flächenleistung bewegt sich deutlich über dem Durchschnittswert für Norma für das Jahr 2021. Die höhere Flächenleistung ist trotz der im Vergleich zur Durchschnittsfiliale deutlich höheren Verkaufsfläche zum einen auf die geringe Discounterdichte in Horb (nur Aldi und Norma), das hohe Einwohner- und Kaufkraftpotenzial und der Verbundlage im GE Hohenberg zurückzuführen.

¹¹ Norma-Märkte weisen im Durchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m² VK auf; Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Bergisch Gladbach 2020, S. 31; Angaben für 2021.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 88 % aus dem Horber Stadtgebiet stammt. Weitere rund 12 – 13 % sind als Streuumsätze durch Kunden aus dem Horber Umland, Verbundeffekte sowie Beschäftigte im Umfeld, Pendler, Zufallskunden, gelegentliche Zuflüsse zu bewerten.

2. Methodik der Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

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

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

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

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der Verkaufsflächenenerweiterung des Norma-Lebensmittelmarktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Norma-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² (inkl. Bäckereicafé) eine Gesamtumsatzleistung von max. 6,0 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Da sich der Norma-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort „Rauher Grund“ befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsflächenenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann. Nach gutachterlicher Einschätzung kann die Norma-Filiale aktuell einen Gesamtumsatz von ca. 4,8 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und etwa 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute durch den Norma-Markt generiert und auch nach der Umsetzung des Vorhabens am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet durch die geplante Erweiterung keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der Bestandsumsätze ergibt sich als Folge der Modernisierung und Erweiterung also ein zusätzlicher Umsatz von max. 1,2 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,0 Mio. € und ca. 0,2 Mio. € auf den Non-foodbereich. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

Aus dem Vorhaben sind folgende **Kaufkraftbewegungen** im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel absehbar:

- Der durch die geplante Erweiterung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel maximal erzielbare Mehrumsatz i. H. von ca. 1,0 Mio. € wird zum überwiegenden Teil aus Umverteilungen zu Lasten von anderen Anbietern in Horb erzielt werden.
- Da es sich bei dem Discounter Norma um kein außergewöhnliches Angebotskonzept handelt, dass im näheren Umland an zahlreichen anderen Standorten ebenso oder in ähnlicher Weise vorzufinden ist, ist nicht anzunehmen, dass das Vorhabens zu wesentlich höheren Kaufkraftzuflüssen aus dem weiteren Umland nach Horb führen wird. Somit sind bei Verbrauchern außerhalb von Horb nur geringfügige Kaufkraftumlenkungen zugunsten des modernisierten Norma-Marktes zu erwarten.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden wie folgt zusammengefasst.

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Erweiterungsvorhaben von Norma in Horb, Rauher Grund

		Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Norma-Marktes im Lebensmittelbereich	4,1	
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Horb insgesamt	0,9	max. 2
	↳ davon gegenüber Wettbewerbern im ZVB	0,2 – 0,3	1 – 2
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Eutingen, Hochdorf	< 0,1	1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber weiteren Wettbewerbern außerhalb wie Empfingen, Ergenzingen	<<0,1	n.n.
	Summe Umsatz erweiterter Norma-Markt im Lebensmittelbereich	5,1	
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Norma-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2	n.n.
	Summe Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,9	
	Umsatz insgesamt	6,0	

n. n. = nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

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

- Im **zentralen Versorgungsbereich**, der bezogen auf den Lebensmittelbereich in erster Linie durch die Vollsortimenter Rewe und Kaufland am Bahnhofplatz geprägt wird, fallen die Auswirkungen von insgesamt max. 1 – 2 % sehr gering aus. Gegenüber den kleinteiligen Strukturen (u. a. Ladenhandwerk, Weinhaus, Teeladen), die insbesondere in der Altstadt jenseits des Neckars zu finden sind, sind keine Auswirkungen nachweisbar.

- / Des Weiteren wird es zu Umsatzrückgängen bei anderen **Lebensmittelmärkten** in Horb kommen. Das betrifft zum einen den einzigen weiteren im Stadtgebiet ansässigen Discounter Aldi am Bahnhofplatz (Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich) und zum anderen das im unmittelbaren Standortumfeld ansässige SB-Warenhaus /Vollsortimenter der Fa. Edeka / Marktkauf¹². Letzterer wurde in jüngerer Vergangenheit modernisiert. Insgesamt belaufen sich die Auswirkungen für diese Lagen auf max. 2 – 3 %. Die zu erwartenden Wirkungen sind aufgrund der Lage der Standorte aber ohne **städtebauliche Relevanz**.
- / Gegenüber dem Anbieter Edeka in **Eutingen** fallen mangels signifikanter Überschneidungen beim Betriebstyp, der großen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der bisher bereits auf Horb bzw. Rottenburg-Ergenzingen (Aldi, Lidl, Netto) ausgerichteten Discounterorientierung die Umsatzrückgänge mit < 0,1 Mio. € bzw. max. 1 % sehr gering aus. Städtebauliche Konsequenzen sind für den Versorgungsstandort in Eutingen nicht zu erwarten.
- / Für den **Nagolder Stadtteil Hochdorf**, dessen Versorgungsstrukturen durch den Discounter Netto am nördlichen Ortsausgang geprägt sind, sind wie auch in Eutingen nur minimale Auswirkungen durch die Erweiterung von Norma in Horb zu erwarten. Diese werden max. 1 % betragen. Städtebauliche Konsequenzen sind für den einzigen Versorgungsstandort in Hochdorf nicht zu erwarten.
- / In **sonstigen Nachbargemeinden im Umland** (z. B. Empfingen, Ergenzingen, Schopfloch) fallen die Auswirkungen zu gering aus, um sie rechnerisch noch nachweisen zu können. Das Vorhaben von Norma wird in den umliegenden Kommunen daher weder zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche noch zu einer Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen führen.
- / Im **Nonfoodbereich** ist aus der Erweiterung ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,2 Mio. € anzusetzen. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Noch am ehesten werden andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Norma. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen der Erweiterung bei Fachanbietern von Nonfood-Waren in Horb sind somit auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Erweiterung auf ca. 1.350 m² (inkl. Neuaufstellung des Bäckereicafés) in einer Gesamtbetrachtung nur wettbewerbsübliche Rückwirkungen von insgesamt 1 – 2 % im Zentralen Versorgungsbereich bzw. bei den Nahversorgungsstandorten im Umland auslösen wird.

Die Einzelfallüberprüfung hat ergeben, dass von der Erweiterung des Norma-Marktes in Horb (inkl. Neuaufbau des bestehenden Bäckereicafés) am Standort „Rauher Grund“ von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.350 m² VK keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

¹² Die Planungen zur Ansiedlung eines Bio-Marktes auf dem Hohenberg südlich der B 28 werden durch das Vorhaben von Norma nicht tangiert.

Unabhängig von den dargestellten nur geringen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von Norma (inkl. Neuaufstellung Bäckereicafé) wird bezugnehmend auf den aktuell gültigen Bebauungsplan, der eine maximale Verkaufsfläche von 150 m² für Randsortimente festsetzt, i.S. der Vermeidung eines überdurchschnittlichen Anteils von zentrenrelevanten Randsortimenten folgendes empfohlen:

- /// Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäckereicafé) auf 1.200 m²
- /// Deckelung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 200 m² VK.

Mit dieser Begrenzung wird der Gefahr der überproportionalen Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten (bei der geplanten für Norma untypischen Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m²) an Standorten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche Rechnung getragen.

5. Sonstige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Folgenden werden die weiteren Auswirkungen des Vorhabens gemäß den in § 11 Abs. 3 BauNVO formulierten Kriterien dargestellt werden. Explizit werden in § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Auswirkungsbereiche genannt:

- /// Schädliche Umwelteinwirkungen
- /// Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- /// Auswirkungen auf den Verkehr
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in Nachbargemeinden
- /// Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Die Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters in Horb, Rauher Grund, kann bezüglich der o. g. Kriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wie folgt bewertet werden:

- /// **Schädliche Umwelteinwirkungen:** Von dem Vorhaben sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, da die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Umbauten auf dem Grundstück erfolgt. Zusätzliche Flächenversiegelungen oder Emissionen sind nicht zu erwarten.
- /// **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:** Wie oben erwähnt, wird das Vorhaben ausschließlich durch Umstrukturierung auf dem Grundstück realisiert. Zusätzliche infrastrukturelle Anforderungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.
- /// **Auswirkungen auf den Verkehr:** Der Standort verfügt bereits heute über eine leistungsfähige Zufahrtsmöglichkeit und eine umfassende Stellplatzanlage. Die Zufahrtsstraße befindet sich in einem leistungsfähigen Ausbauzustand. Anhand der Standort- und Grundstücksgegebenheiten sowie der vorhandenen Erschließung sind auch bei einer Erweiterung auf 1.350 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche von heute ca. 1.000 m² auf ca. 1.350 m² mit Sicherheit nicht zu einer proportionalen Umsatzerhöhung

oder proportionalen Erhöhung des Kundenverkehrs führen wird. Bei vergleichbaren Objekten haben entsprechende Modernisierungen und Erweiterungen zu einem Umsatz- bzw. Kunden- und Verkehrszuwachs von rd. 5 bis max. 10 % geführt.

- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich:** Es wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungslagen hat. Insofern wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich aus.
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in Nachbargemeinden:** In Horb ist ausschließlich die Innenstadt als sog. zentraler Versorgungsbereich gemäß den Anforderungen des BauGB und der Rechtsprechung zu klassifizieren. Wie oben dargestellt, sind Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte in der Innenstadt nicht absehbar. Auswirkungen außerhalb Horbs bzw. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden können gänzlich ausgeschlossen werden.
- /// Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt:** Diese Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich das Erscheinungsbild nicht wesentlich ändert.

VI. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Durch die Ausweisung als Mittelzentrum (vgl. Regionalplan Nordschwarzwald) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.
Integrationsgebot	Der Standort befindet sich in dezentraler Lage im nördlichen Stadtgebiet von Horb außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Horb, real-Markt“ (rd. 250 - 300 m entfernt; mehrere Linien). Südwestlich des Gewerbegebietes schließt sich Wohnbebauung an; eine fußläufige Erreichbarkeit ist mit einer Entfernung von mind. 500 m aber nur eingeschränkt gegeben. Die Planung beinhaltet die bestandsorientierte Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Neuaufstellung des bereits bestehenden Bäckereicafés auf eine Gesamtgröße von ca. 1.350 m² VK. Lebensmittel, das Kernsortiment bei Norma, sind im Regionalplan als zentrenrelevant eingestuft. Bei dem Norma-Markt handelt es sich um einen Anbieter, der seit langem am Vorhabenstandort im Gewerbegebiet Hohenberg in Horb ansässig ist. Weder das Sortiment noch das Betriebskonzept werden durch die Flächenvergrößerung erweitert. Das Erweiterungsvorhaben dient vielmehr in erster Linie einer großzügigen Gestaltung des Verkaufsraumes, einer verbesserten Warenpräsentation und einer optimalen Bewirtschaftung des Ladenlokals. So handelt es sich bei dem betreffenden Markt um eine Filiale eines in der Region mehrfach vertretenen Lebensmittelunternehmens, dessen standardisiertes Sortiment auch nach Erweiterung nicht vom üblichen Unternehmensstandard abweichen wird. Das Vorhaben kann also als bestandsorientierte Erweiterung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit zentrenrelevantem Kernsortiment eingestuft werden. An den Standorteigenschaften und der Bedeutung des Standortes ändert sich durch die Erweiterung nichts.
Kongruenzgebot	Das Einzugsgebiet des erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich im Wesentlichen auf das Horber Stadtgebietes. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Es bleibt festzuhalten, dass mind. 88 % des Umsatzes aus der Stadt Horb selbst stammen. Ein Anteil von ca. 12 – 13 % fließt durch Streukunden an den Standort zu (u. a. Pendler und Zufallskunden). Damit wird der definierte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
Beeinträchtigungs- verbot	Die überschaubaren Mehrumsätze durch die Erweiterung und Modernisierung von Norma treffen auf leistungsfähige Angebote und Nahversorgungslagen. Die Umverteilungsquoten liegen mit max. 2 % weit ab vom kritischen Schwellenwert (10 %). Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder Funktionsfähigkeit der verschiedenen Versorgungslagen in Horb sind in Folge der Erweiterung von Norma eindeutig auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.
Empfehlung	Im Sinne der Vermeidung eines überproportionalen Anteils an Verkaufsfläche für Randsortimente, der bei einer für Norma untypischen Verkaufsfläche von 1.350 m² nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollte auch unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans zum einen die Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² (inkl. Bäckereicafé) und zum anderen die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 200 m² begrenzt werden.

GMA-Zusammenstellung 2022

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	/// Modernisierung und Erweiterung des Norma-Lebensmittelmarktes an der Straße „Rauher Grund“ in Horb /// Erweiterung des Gesamtobjekts (Norma und Bäckereicafé) von 1.000 m² auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche /// eingeführter Versorgungsstandort /// Lage im Gewerbegebiet Hohenberg /// der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das gesamte Horber Stadtgebiet
Rechtsrahmen und Untersuchung	/// Prüfung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	/// Makrostandort: Mittelzentrum Horb mit rd. 25.300 Einwohner. /// Zentrenstruktur Horb: - Innenstadt Horb als Haupteinkaufslage mit Einzelhandelsbesatz unterschiedlicher Bedarfsstufen sowie ergänzenden Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen) - Erweiterte Innenstadt mit Kaufland und Rewe sowie Fachmärkten wie dm, woolworth, Deichmann, Ernstings Family - Gewerbegebietsstandorte im GE Hohenberg (u. a. Marktkauf und Norma)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	/// Einzugsgebiet: Gesamtstadt Horb; Zonierung entsprechend der Lage der Stadtteile /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 25.300 Einwohner /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 72,0 Mio. €
Umsatzerwartung	/// Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.350 m² VK: max. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich /// Maximaler Zusatzumsatz durch die Erweiterung: ca. 1,2 Mio. €, davon ca. 1,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	/// Umsatzumverteilung in Horb insgesamt max. 2 % /// Umsatzumverteilung im Zentraler Versorgungsbereich 1 – 2 % /// Umsatzumverteilung außerhalb von Horb max. 1 %
Empfehlung	/// Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäckereicafé) auf 1.200 m² VK /// Deckelung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 200 m² VK
Raumordnung und Landesplanung	Mit Ausnahme des Integrationsgebotes werden die Kriterien Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Das Integrationsgebot wird formal aufgrund der Lage des Marktes außerhalb eines ZVB nicht eingehalten, dennoch ist i.S. einer Anpassung des Marktes an zukünftige Anforderungen und zur Standortsicherung eine bestandsorientierte Erweiterung u.E. darstellbar, da die weiteren Vorgaben vollständig eingehalten werden. An den Standorteigenschaften und der Bedeutung des Standortes ändert sich durch die Erweiterung nichts.

Fazit	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Erweiterung auf 1.350 m² in einer Gesamtbetrachtung nur wettbewerbsübliche Rückwirkungen von insgesamt 1 – 2 % im Zentralen Versorgungsbereich bzw. bei den Nahversorgungsstandorten im Umland auslösen wird. Die Einzelfallüberprüfung hat ergeben, dass von der Erweiterung des Norma-Marktes in Horb am Standort „Rauher Grund“ von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.350 m² VK keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Der Standort Hohenberg hat eine wichtige Bedeutung für das Mittelzentrum Horb, die noch durch die Realisierung der Neckarbrücke zunehmen wird. Auch die in jüngerer Vergangenheit genehmigte und umgesetzte Modernisierung des ehemaligen real-Standortes trägt der Funktion des Standortes Rechnung. Zur Sicherung des Bestandes sollten Verkaufsflächenerweiterungen in gewissem Umfang im GE Hohenberg grundsätzlich möglich sein. Großflächige Neuansiedlungen dagegen nicht. Trotz der nur geringen Auswirkungen des Vorhabens wird mit Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan und den dort getroffenen Festsetzungen zu den Randsortimenten eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² sowie die Deckelung des Anteils für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 200 m² empfohlen.
--------------	---

GMA-Zusammenstellung 2023

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Horb und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Mikrostandort „Rauher Grund“ - Standortumfeld	13
Karte 3:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Horber Stadtgebiet (Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK)	17
Karte 4:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Umland	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Rahmendaten des Makrostandortes Horb	9
Tabelle 2:	Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	15
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzepts	20
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Erweiterungsvorhaben von Norma in Horb, Rauher Grund	22