



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen)

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen)

**Projektleitung:** Dipl. Geogr. Gerhard Beck  
M. Sc. Franziska Hamscher

Ludwigsburg, am 15.09.2017

## **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](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
<b>II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot</b>	<b>10</b>
1. Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)	10
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>15</b>
1. Mikrostandort „Hochdorf-Ost, Roßwälder Straße“	15
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Integrationsgebots	19
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>20</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Markt	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebots	25
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>27</b>
1. Wettbewerbssituation	27
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	31
2.1 Methodik	31
2.2 Umsatzumverteilungen	31
2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	33
2.4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	35
2.5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	36
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>37</b>

## **I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**

### **1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung**

Die GMA hat zuletzt im Jahr 2011 eine Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf vorgelegt. Darin wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen in Hochdorf weiterentwickelt:

- /// Der kleinflächige Lebensmittelmarkt in der Kirchstraße hat endgültig geschlossen.
- /// Der Bereich „Breitwiese“ steht nicht mehr zur Verfügung. Hier wird eine Pflegeeinrichtung entstehen.
- /// Eine mögliche Entwicklungsfläche an der Plochinger Straße (nördlich Esso-Tankstelle) konnte ebenfalls nicht aktiviert werden.

Somit stellt der bestehende Edeka-Markt, welcher schon im Jahr 2011 unbefriedigende Rahmenbedingungen aufwies, mittlerweile den einzigen Lebensmittelmarkt in Hochdorf dar. Als einzige realistische Chance zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Hochdorf kommt nun ein Areal nördlich der Roßwälder Straße bzw. nördlich des Gewerbegebiet „Stock“ in Frage. Hierfür liegen mittlerweile konkrete Planungen zur Verlagerung des EDEKA-Marktes (Staufers aktiv-Markt) vor. Der einzige Lebensmittelmarkt in Hochdorf könnte durch eine Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite somit langfristig gesichert werden.

Die Verlagerung ist dabei Teil einer größeren Entwicklungsmaßnahme. Nördlich der Roßwälder Straße soll angrenzend an den Siedlungsbereich ein Wohngebiet sowie östlich daran angrenzend ein Gewerbegebiet entstehen. In diesem Zuge könnte ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, da der Edeka-Markt im Zuge der Verlagerung und Modernisierung seine Verkaufsfläche von rd. 700 m<sup>2</sup> auf max. 1.500 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) erweitern möchte. Da Hochdorf nicht als Zentraler Ort i. S. der Regional- und Landesplanung ausgewiesen ist, kommt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur unter Einhaltung entsprechender Kriterien (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) in Frage. Dabei sind insbesondere die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart zu berücksichtigen.

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

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel

- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hochdorf und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Edeka-Markt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Februar 2017 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

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 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

### **3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel**

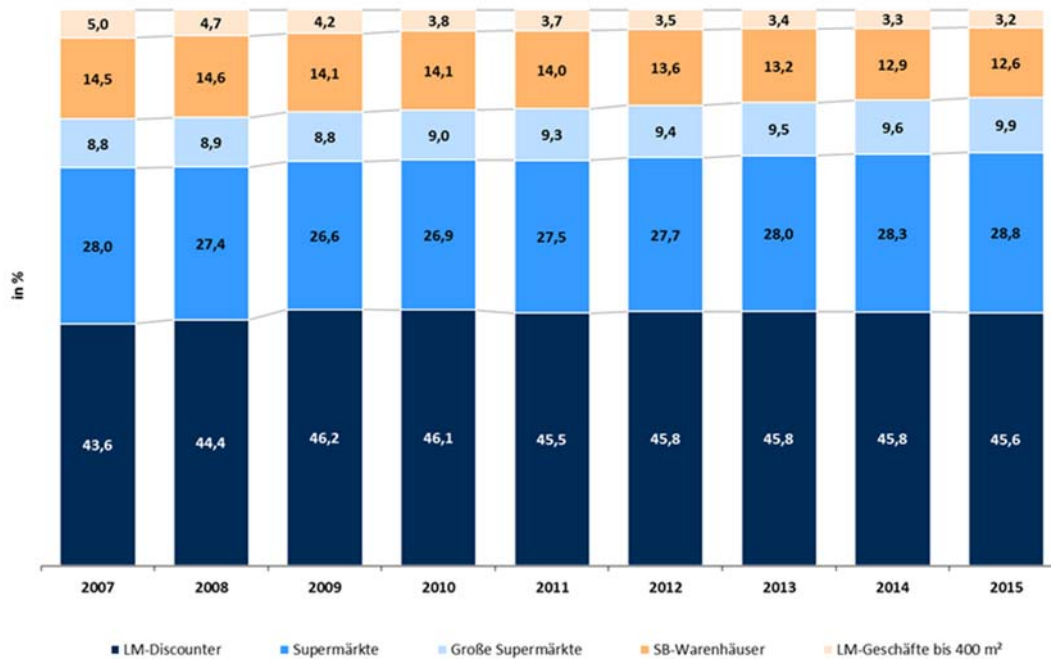
Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunehmen.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

---

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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).

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

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

Die **Definition für Betriebstypen** liegt seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Im Folgenden wird auf die Definitionen des EHI Retail Institute zurückgegriffen<sup>3</sup>:

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>4</sup> anbietet.

#### **Discounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>5</sup> führt.

<sup>3</sup> Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

### Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

### Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 771 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 975 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.370 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	75	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	25	9.290	37
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.121</b>	<b>100</b>	<b>11.610</b>	<b>100</b>	<b>25.030</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016.

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. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite



Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

## II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)

Die Gemeinde Hochdorf liegt im Landkreis Esslingen und zählt derzeit **4.895 Einwohner**<sup>6</sup> (mit Ortsteil Ziegelhof). Dem Ort kommt gemäß Regionalplan Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zu. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Mittelzentrum Kirchheim u. T., das Unterzentrum Plochingen sowie die Kleinzentren Reichenbach a. d. F. und Ebersbach a. d. F.

Die **Einwohnerentwicklung** in Hochdorf verlief in den Jahren zwischen 2004 und 2015 stabil. Zwischen 2014 und 2015 lässt sich eine Bevölkerungszunahme um rd. 4 % beobachten.<sup>7</sup> Gemäß Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW prognostiziert diese auf der Bevölkerungsgrundlage des Jahres 2014 zwischen den Jahren 2014 und 2030 eine Bevölkerungsabnahme um 5 % für Hochdorf.<sup>8</sup> Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Ausweisung neuer Wohngebiete in Hochdorf kann angenommen werden, dass sich die Prognose des Statistischen Landesamtes relativieren wird. Somit kann in den nächsten Jahren von einer konstanten, max. leicht rückläufigen Bevölkerung in Hochdorf ausgegangen werden.

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region**

Daten	Einwohner			Entwicklung 2005 – 2015	
	2005	2014	2015	abs.	in %
<b>Hochdorf (Lkr. Esslingen) a. N.</b>	<b>4.690</b>	<b>4.620</b>	<b>4.895</b>	<b>+ 205</b>	<b>+ 4</b>
Reichenbach a. d. F.	8.029	8.197	8.236	+ 207	+ 3
Wernau	12.388	12.200	12.376	- 12	0
Deizisau	6.552	6.720	6.735	+ 183	+ 3
<b>LK Esslingen</b>	<b>514.245</b>	<b>516.779</b>	<b>524.127</b>	<b>9.882</b>	<b>+ 2</b>
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>10.735.701</b>		<b>10.831.454</b>	<b>95.753</b>	<b>+ 1</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2005, 31.12.2014 bzw. 31.12.2015.

Die regionale **Verkehrsanbindung** ist durch die L 1201 gewährleistet. Über Reichenbach (und damit an die B 10) und Kirchheim / Teck (und damit an die BAB 8) ist auch die überregionale Erreichbarkeit gegeben. Die weitere lokale Verkehrserschließung erfolgt über Kreisstraßen. An den ÖPNV ist die Gemeinde Hochdorf mit mehreren Haltestellen im lokalen Busnetz an Reichenbach a. d. F. und an Kirchheim angebunden.

Der **Wirtschaftsstandort** Hochdorf verzeichnet für das Jahr 2016 rd. 872 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Zwischen 2006 und 2016 nahm die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um knapp die Hälfte (46 %) auf 872 zu. Mit 715 Einpendlern und 1.692 Auspendlern weist Hochdorf (Lkr. Esslingen) einen negativen Pendlersaldo (- 977) auf. Hochdorf (Lkr. Esslingen)

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2015).

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. jeden Jahres.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035. Auf Basis Zensus 2011.

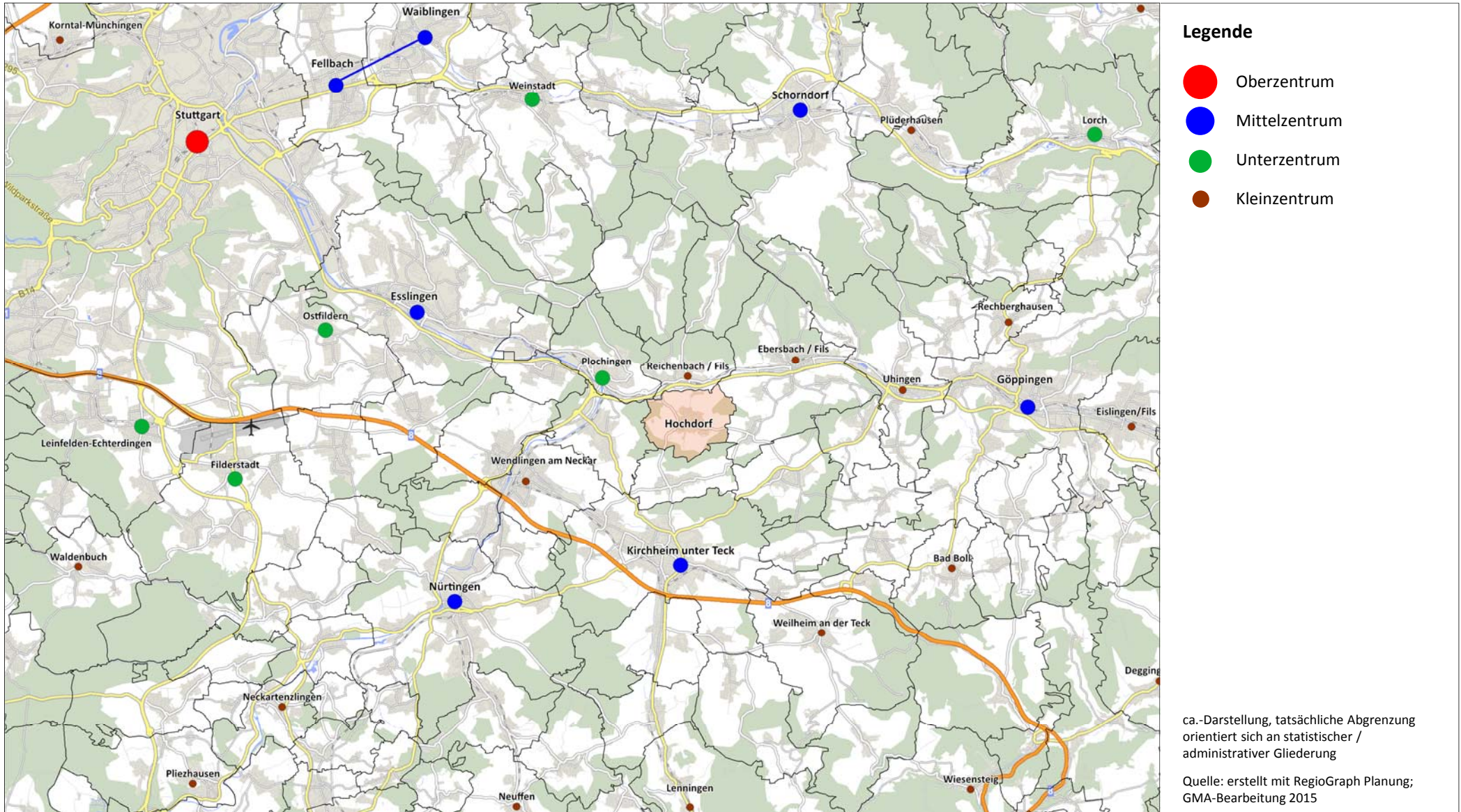
verfügt über das Gewerbegebiet „Stock“ am östlichen Siedlungsrand, welches sich überwiegend aus klein- und mittelständischen Unternehmen zusammensetzt, gleichzeitig aber auch den Edeka-Markt beinhaltet.

Die **Ortsmitte** von Hochdorf erstreckt sich entlang der Kirchstraße und der Bachstraße. Zwischen Zinßer Mühle und Rathaus liegen öffentliche und sakrale Einrichtungen ebenso wie ein paar kleinteilige Einzelhandelsbetriebe des überwiegend kurzfristigen Bedarfs (z. B. Blumen, Apotheke). In Ergänzung dazu befinden sich im Ortszentrum Bankfilialen, Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte und gastronomische Einrichtungen.

Seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2011 lässt sich feststellen, dass im Bereich der Ortsmitte Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung weggefallen sind. Ohne den Nahkauf Weber finden sich in der Ortsmitte mittlerweile nur noch zwei Lebensmittelanbieter: die Bäckerei Meyer und die Zinßer Mühle. Eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln ist hier nicht mehr gewährleistet. Durch die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker kann eine Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren direkt vor Ort nur über das Angebot der Apotheke und des kleinflächigen Lebensmittelmarktes kompensiert werden.

Der einzige, die Grundversorgung der Gemeinde bestimmende Anbieter Edeka aktiv Markt Staufer's befindet sich im **Gewerbegebiet** „Stock“, im Südosten der Gemeinde gelegen. Da sich seit der letzten Untersuchung an dem Betrieb keine Veränderungen ergeben haben, weist er auch weiterhin nach wie vor unbefriedigende Standortrahmenbedingungen auf (z. B. geringe Verkaufsflächendimensionierung).

### Karte 1: Lage der Gemeinde Hochdorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Hochdorf (Lkr. Esslingen) unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung/ Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des **LEP 2002 Baden-Württemberg**:

**3.3.7 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

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

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

Auch im Regionalplan für die Region Stuttgart<sup>9</sup> und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>10</sup> wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

## 3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, somit ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dann notwendig und vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist, oder aber zur **Sicherung der Grundversorgung** eine entsprechende Entwicklung geboten ist. Dies bedeutet, dass ein ausreichendes Angebot mit Lebensmitteln gewährleistet sein muss.

Im Jahr 2011 verfügte Hochdorf über zwei strukturprägende Nahversorger. Über den kleinen Lebensmittelmarkt Nahkauf Weber in der Ortsmitte und den kleinflächigen Edeka-aktiv-Markt im Gewerbegebiet „Stock“. Zu diesem Zeitpunkt konnte für Hochdorf eine Zentralität im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel von 42 – 43 % ermittelt werden, welche als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Durch den Wegfall des Nahkaufs Weber in den letzten Jahren besteht heute als einziger Lebensmittelmarkt nur noch der Edeka im Gewerbegebiet. Da dieser seither nicht modernisiert und erweitert wurde – demnach immer noch als kleinflächiger Anbieter arbeitet – ist

<sup>9</sup> Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>10</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel in Hochdorf weiter gesunken auf rd. 32 %. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Sicherung der Grundversorgung für Hochdorf durch den aktuellen Markt nicht gewährleistet ist. Eine Erweiterung des Marktes am aktuellen Standort ist durch die topografische Lage des Edeka-Marktes nicht umsetzbar. Dies liegt daran, dass das Gelände zwischen dem Edeka-Markt und der Roßwälder Straße bzw. auch weiter in Richtung Norden einen Höhenanstieg aufweist. Somit sitzt der Edeka-Markt vertieft und durch Böschungen von den Hupterschließungsachsen abgetrennt.

### Höhensprung am Altstandort Edeka-Markt, Versatz zur Hupterschließungsachse



GMA-Aufnahmen 2017

Erweiterungsoptionen in andere Himmelsrichtungen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung nicht möglich. Optimale Standortbedingungen für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter liegen heutzutage bei Verkaufsflächengrößen zwischen 1.200 und 2.000 m<sup>2</sup>. Dem Markt im Gewerbegebiet ist ein starker Modernisierungsbedarf zuzuschreiben. Ein Wegfall auch dieses Lebensmittelanbieters würde zu einer vollständigen Nahversorgungslücke in der Gemeinde führen; die nächstgelegenen vollumfänglichen Versorgungsstrukturen liegen in min. 10 Minuten-Fahrzeitentfernung mit dem PKW. Insbesondere zu berücksichtigen ist hier aber auch die Versorgung der nicht-mobilen Bevölkerung, da das ÖPNV-Angebot mit einer Verbindungslinie zwischen Kirchheim u. T. und Reichenbach a. d. F. nicht optimal ausgestaltet ist.

Die geplante Verlagerung an den Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Gewerbegebietes und damit einhergehende Erweiterung von Edeka trägt dazu bei, den Lebensmittelmarkt zukunftsfähig aufzustellen, um auch in den kommenden Jahren einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Hochdorf leisten zu können.

**Insofern greift im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geboten ist.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Hochdorf-Ost, Roßwälder Straße“

Im Bericht zur Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) aus dem Jahr 2011 wurden diverse Standorte für die nahversorgungsrelevante Entwicklung untersucht. Diese waren:

- /// Standort 1: Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße (= Mittleres Feld)
- /// Standort 2: Roßwälder Straße / Ecke Mozartstraße
- /// Standort 3: Zwickel Roßwälder Straße / Weinbergstraße / Stellestraße
- /// Standort 4: Bereich Breitwiese
- /// Standort 5: Ortsmitte (Rathaus)
- /// Standort 6: Nördlich ESSO-Tankstelle

Nachdem sich die Rahmenbedingungen in Hochdorf (Lkr. Esslingen) innerhalb der letzten Jahre gewandelt haben, kann heute bereits der Großteil der geprüften Standorte ausgeschlossen werden. Die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 empfiehlt aus wirtschaftlicher und aus städtebaulicher / nahversorgungsstruktureller Sicht den „Standort 4: Bereich Breitwiese“ als am geeignetsten. Bereits 2011 war an diesem Standort laut Festsetzungen des B-Planes die Errichtung eines Sondergebietes für ein Wohn- und Pflegeheim vorgesehen. Diese Planung soll nun umgesetzt werden. Damit entfällt der Bereich für die Ansiedlung eines Nahversorgers. Abgesehen vom Standort nördlich der Esso-Tankstelle und dem Standort Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße wurden alle Alternativen bereits im Jahr 2011 als ungeeignet eingestuft und somit ausgeschlossen.

Da die Fläche nördlich der Esso-Tankstelle nicht aktiviert werden konnte, bleibt folglich für die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers die Fläche an der Roßwälder Straße bestehen.

**Tabelle 3: Übersicht Mikrostandort**

Kriterien	Standort Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße (= Mittleres Feld)	
<b>Lagezusammenhang</b>	am östlichen Siedlungsrand; vorrangig autokundenorientiert	
<b>derzeitige Nutzung</b>	unbebaut (landwirtschaftliche Nutzung)	
<b>Verfügbarkeit</b>	gegeben	
<b>Umfeldnutzungen</b>	südlich: Gewerbegebiet „Im Stock“ (Altstandort Edeka) nördlich: Wohnen östlich: Acker westlich: Wohnen	
<b>verkehrliche Erreichbarkeit</b>	gut, entlang der Hauptdurchgangstraße gelegen; unmittelbar am Kreisell in Richtung Gewerbegebiet	
<b>Einsehbarkeit</b>	gut vom Hauptverkehrsträger aus	
<b>Größe und Zuschnitt des Grundstücks</b>	knapp 31.000 m <sup>2</sup> ; weitgehend rechteckig, eben	
<b>Fazit ...</b>		
<b>... aus betriebswirtschaftlicher Sicht</b>	aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Einsehbarkeit gut zur Entwicklung eines frequenzstarken Nahversorgers geeignet	
<b>... aus städtebaulicher / nahversorgungsbezogener Sicht</b>	Lage außerhalb der zentralen Ortsmitte, jedoch auch fußläufige Nahversorgungsfunktion	
<b>Chancen</b>	großzügige Entwicklung möglich (Nahversorger, Wohnen, Gewerbe)	
<b>Risiken</b>	ohne größere positive Effekte für Ortsmittenentwicklung	

GMA-Zusammenstellung 2017



### Vorhaben Entwicklung „Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße“

Im Osten der Gemeinde Hochdorf liegt südlich der Roßwälder Straße das Gewerbegebiet „Stock“. Direkt nördlich der Roßwälder Straße, angrenzend an die östlichen Wohnbereiche liegen Ackerflächen, welche perspektivisch umgenutzt werden sollen.

Auf Grundlage der notwendigen Gewerbeflächenentwicklung sieht die Gemeinde vor, direkt angrenzend an den östlichen Wohnbereich weiteres Wohnen und darauf folgend Gewerbe zu etablieren. Im „Mittleren Feld“ soll nach einem Lärmschutzwall, welcher zur Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe dienen soll, der neue Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden.

Somit ist perspektivisch betrachtet die fußläufige Erreichbarkeit und die wohnortnahe Versorgungsfunktion des Standortes gegeben.

#### Altstandort Edeka-Markt



#### Vorhabenstandort



#### Panoramaaufnahme Vorhabenstandort und Altstandort Edeka-Markt



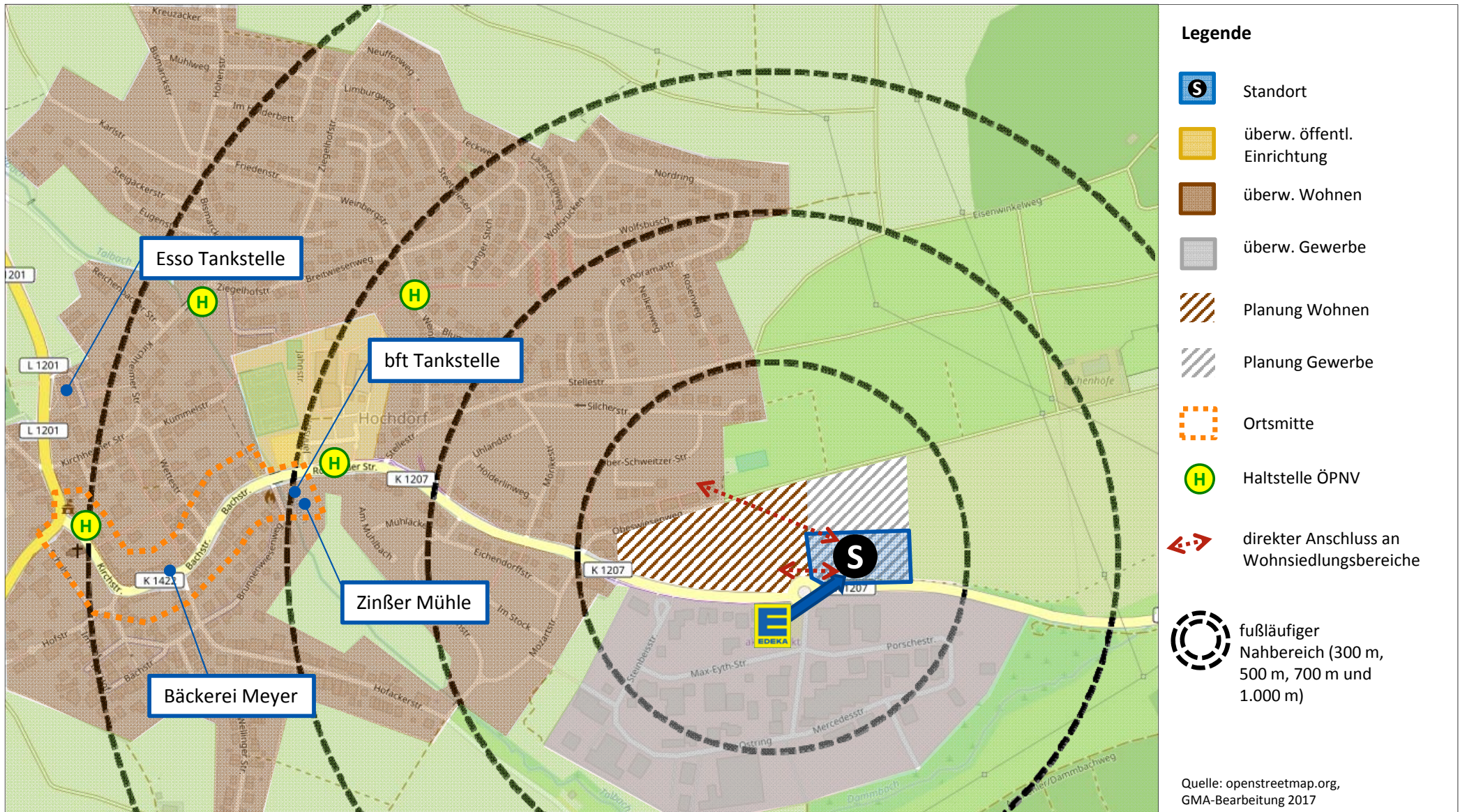
GMA-Aufnahmen 2017

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

**Karte 2: Umfeldnutzungen und grobes Planungskonzept für den Mikrostandort „Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße“**



### 3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewertet werden:

Bei dem zu beurteilenden Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um den einzigen Nahversorger in Hochdorf, welcher somit maßgebliche Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernimmt. Der aktuelle Standort des Marktes (Altstandort) befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde im Gewerbegebiet „Stock“, südlich an die Haupterschließungsachse angegliedert. Ein direkter Anschluss an den Ortskern von Hochdorf (Lkr. Esslingen) besteht nicht, dieser liegt westlich in rd. 1 km Luftlinien-Entfernung. Vom östlichen Siedlungsrand aus gemessen kann der Altstandort in ca. 400 Metern fußläufiger Entfernung erreicht werden. Eine direkte Anbindung an Wohnbereiche ist hier nicht gegeben.

Der Vorhabenstandort des verlagerten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Gewerbegebietes bzw. auf der nördlichen Seite der Haupterschließungsachse / Roßwälder Straße. Unter Anbetracht der gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde lässt sich festhalten, dass der Siedlungsschwerpunkt insgesamt nördlich dieser Haupterschließungsachse liegt. Durch die Lage des neu geplanten Marktes ebenso wie dessen Erschließungsmöglichkeit für Fußgänger aus dem rückwärtigen Bereich ist dem Standort somit eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit zuzuschreiben. Zum einen gewährleistet die rückwärtige Erreichbarkeit des Standortes einen direkten fußläufigen Anschluss an die östlichen Wohnsiedlungsbereiche; noch besser angebunden wird der Standort nach der Realisierung des Wohnungsneubaus direkt westlich des Vorhabenstandortes. Zwar besteht auch hier kein direkter Anschluss an den Ortskern von Hochdorf, dennoch kann der Standort als direkt fußläufig erreichbar, wohngebietsbezogener Nahversorger für den östlichen Siedlungsschwerpunkt (vgl. Karte 2) funktionieren und letztlich zu einer verbesserten Grundversorgung der Gemeinde Hochdorf beitragen. Zusammenfassend verbessert sich die städtebauliche Integration durch die Verlagerung eindeutig.

Bei der Bewertung des Integrationsgebotes muss darüber hinaus angemessen berücksichtigt werden, dass in der Ortsmitte von Hochdorf (Lkr. Esslingen) letztlich keine adäquaten Flächen für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes inkl. entsprechender Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stehen.

**Die Alternativen wurden bereits im Jahr 2011 intensiv geprüft. Zur Sicherung der Grundversorgung für die Bewohner Hochdorfs kommt daher für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters nur der hier diskutierte Standort in Frage.**

## IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

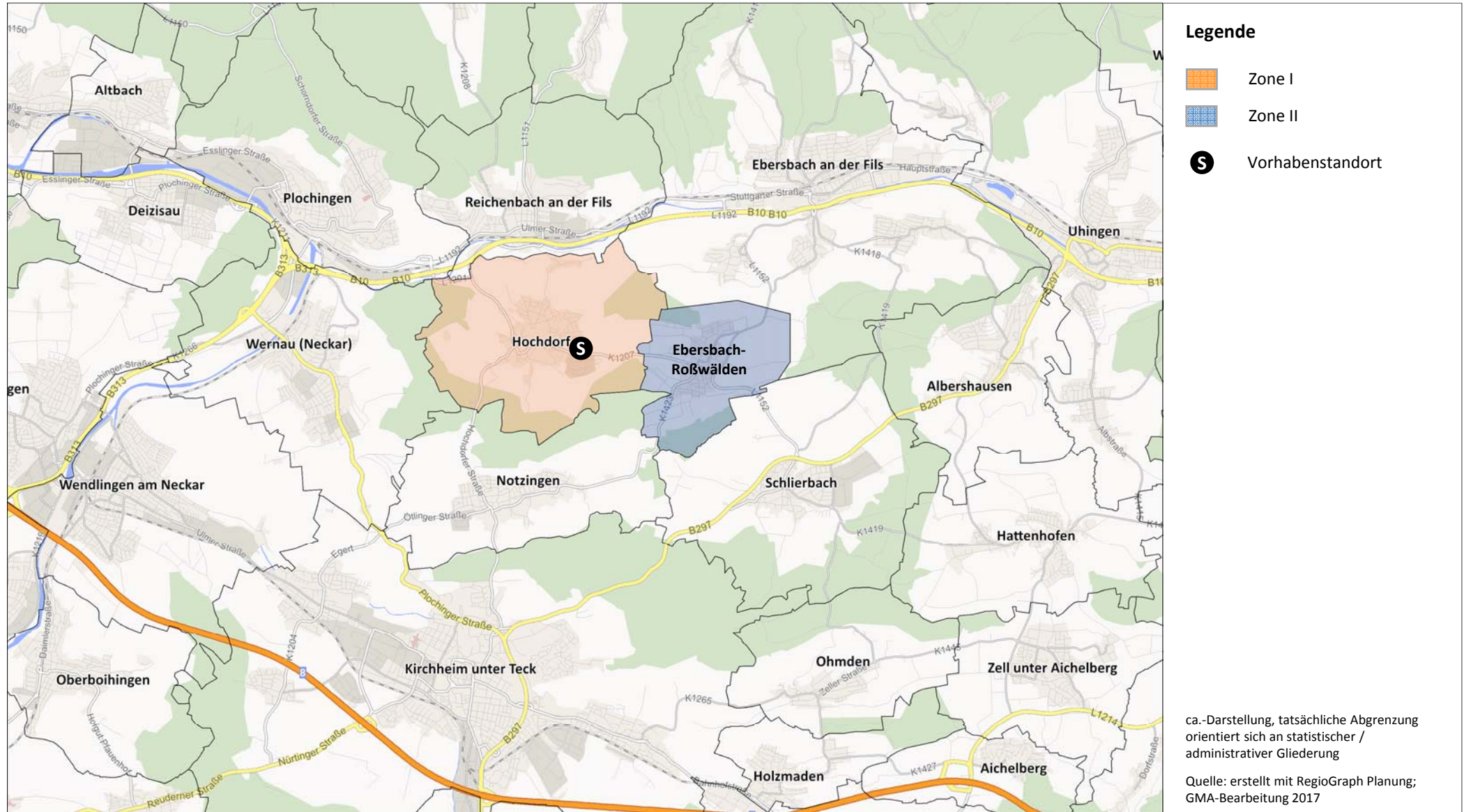
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie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

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

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

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

### Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Hochdorf



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

<b>Zone I:</b>	Hochdorf	ca. 4.895 Einwohner <sup>11</sup>
<b>Zone II:</b>	Ebersbach-Roßwälden	ca. 2.076 Einwohner <sup>12</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 6.971 Einwohner</b>

Insgesamt kann der Edeka-Markt **ein Einzugsgebiet erschließen, welches im Wesentlichen die Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) umfasst**. Darüber hinaus wird der angrenzende Ortsteil Roßwälden der Stadt Ebersbach a. d. F. dem Einzugsgebiet zugeordnet.

Der Großteil der Kunden wird aus Hochdorf selbst stammen. Da es sich bei dem Edeka-Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde handelt, ist hier von einer vergleichsweise hohen Kundenbindung an den Standort auszugehen. Der Ortsteil Ebersbach-Roßwälden verfügt über einen eigenen Lebensmittelanbieter (Netto). Da der Edeka-Markt in Hochdorf aus der Ortsmitte von Roßwälden in nur rd. 2 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann und im Gegensatz zu dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter ein etwas ausdifferenzierteres Sortiment anbietet (auch wenn Edeka und Netto teilweise Sortimentsüberschneidungen aufweisen), ist mit einem gewissen Kundenzufluss auch aus Ebersbach-Roßwälden zu rechnen. Demnach bildet Ebersbach-Roßwälden das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II).

Begrenzt wird das Einzugsgebiet in Richtung Süden durch das Mittelzentrum Kirchheim u. T., welches über ein vollumfängliches Angebot im Lebensmittelsegment verfügt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner der Gemeinde Notzingen für ihren wöchentlichen Großeinkauf aufgrund dieses Angebotes in Richtung Kirchheim u. T. orientieren. Westlich liegt die Stadt Wernau, welche das Einzugsgebiet zum einen durch ihre vor Ort vorhandenen, ausreichenden Versorgungsstrukturen begrenzt, zum anderen besteht keine direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen Hochdorf und Wernau. Nördlich liegt, entlang der Bundesstraße B 10, das Kleinzentrum Reichenbach an der Fils. Auch dort finden sich relativ zentral verortet Versorgungsstrukturen mit unterschiedlichen Anbietern, darunter ebenfalls ein gut aufgestellter Edeka-Markt. Nordöstlich verlaufen entlang der B 10 die Kleinzentren Ebersbach a. d. F. und Uhingen sowie etwas weiter entfernt das Mittelzentrum Göppingen, in deren Richtung sich verstärkt auch die Gemeinden östlich von Hochdorf und Ebersbach-Roßwälden orientieren und somit ein weiterführendes Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Hochdorf verhindern.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet. Diese sind zum Teil auf die Lage im Gewerbegebiet zurück

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2015.

<sup>12</sup> Quelle: <http://www.ebersbach.de/Rosswaelden.html>, Stand: Ohne Angabe.

zu führen. Jedoch lassen sich hier aufgrund der topografischen Lage Hochdorfs und des negativen Pendlersaldos keine hohen Anteile erwarten.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 5.570.**<sup>13</sup>

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

**ca. 2.035 €.**<sup>14</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>15</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Hochdorf bei 111,8 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Ebersbach-Roßwälden liegt das lokale Kaufkraftniveau bei 104,0 und somit leicht über dem Durchschnitt. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. **15,5 Mio. €**. Davon entfallen auf

<b>Zone I:</b>	Hochdorf	ca. 11,1 Mio. €
<b>Zone II:</b>	Ebersbach-Roßwälden	ca. 4,4 Mio. €

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei 10 %.

## 3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-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 in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>16</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens

<sup>13</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>14</sup> Ohne Randsortimente ((Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>15</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>16</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment usw.

ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 3. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbssituation für den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>17</sup>

**Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hochdorf)	11,1	max. 35	3,9	0,4	4,3	76
Zone II a (Ebersbach-Roßwälden)	4,4	max. 17 - 18	0,8	0,1	0,9	16
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>15,5</b>	<b>30</b>	<b>4,7</b>	<b>0,5</b>	<b>5,2</b>	<b>92</b>
Streuumsätze			0,4	0,1	0,5	8
<b>Gesamt</b>			<b>5,1</b>	<b>0,6</b>	<b>5,7</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt beim Anbieter Edeka rd. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Somit lässt sich für den Edeka-Markt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,7 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,1 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Die Flächenleistung liegt mit ca. 3.800 € / m<sup>2</sup> VK auf einem für einen Lebensmittelvollsortimenter unterdurchschnittlichen Niveau, was auf das beschränkte Einzugsgebiet in Verbindung mit der Wettbewerbssituation im Umland zurückzuführen ist.

Die in Ansatz gebrachten Marktanteile sind im Detail wie folgt zu begründen:

- Der Edeka-Markt in Hochdorf stellt seit Schließung des Nahkauf Weber (in der Ortsmitte) den einzigen Nahversorger der Gemeinde dar. Mit der Annahme einer maximalen Abschöpfung von 35 % Marktanteilen aus der Gemeinde selbst, wird der Umstand gewürdigt, dass ein neuer, modern aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter in Hochdorf die Kaufkraftbindung – und somit die Kaufkraftrückholung – steigern kann. Im Jahr

<sup>17</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.



2011 wies die Gemeinde Hochdorf eine Zentralität von ca. 42 – 43 % auf. Bereits damals (noch mit dem Nahkauf Weber) wurde das Lebensmittelsegment sowohl qualitativ als auch quantitativ als entwicklungsfähig eingestuft.

- Hinsichtlich der Umsatzherkunft lässt sich schließlich ein Umsatzanteil aus der Gemeinde Hochdorf von ca. 76 % ermitteln, aus Ebersbach-Roßwälden 16 %. Von außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere durch Pendler) werden nur max. 8 % der Umsatzleistung generiert. Insofern unterstreicht die Umsatzprognose die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung von Hochdorf ausgerichtete Bedeutung des Edeka-Marktes. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes des Marktes ist mit der geplanten Verlagerung nicht verbunden.

#### **4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben**

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

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

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

#### **5. Bewertung des Kongruenzgebots**

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

Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist der Gemeinde Hochdorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde verfügt dementsprechend über keinen Verflechtungsbereich der über das administrative Gemeindegebiet hinausgeht. Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes umfasst in Zone I die Gemeinde Hochdorf. Darüber hinaus wird der angrenzende Ortsteil Roßwälden der Stadt Ebersbach der Zone II des Einzugsgebietes zugeordnet.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 76 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes

aus Hochdorf selbst stammen. Etwa 16 % des Umsatzes werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung mit Kunden aus dem angrenzenden Ebersbacher Ortsteil Roßwälden generiert. Streuumsätze ergeben sich für den Edeka-Markt nur in Höhe von 8 %.

Bei 76 % Umsatzherkunft aus der Gemeinde Hochdorf selbst wird das **Kongruenzgebot eingehalten**.

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Hochdorf (Lkr. Esslingen) und im Umland wurde von der GMA im Februar 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für einen Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder –ähnliche (Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

#### Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Innerhalb der **Zone I (Gemeinde Hochdorf)** des Einzugsgebietes ist anzumerken, dass sich dort – seit Schließung des Nahkaufs Weber – keine weiteren strukturprägenden Hauptwettbewerber befinden. Wettbewerbsstrukturen liegen somit nur in Form kleinflächiger Lebensmittelanbieter vor. Davon finden sich drei in der Ortsmitte (Bäckerei, Mühlenladen und Tankstellenshop). Der einzige weitere Lebensmittelanbieter außerhalb der Ortsmitte liegt am nordwestlichen Siedlungsrand an der Plochinger Straße. Hierbei handelt es sich um einen Esso-Tankstellen Shop, welcher gleichzeitig als Getränkemarkt funktioniert.

Im **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, Roßwälden)** findet sich ein strukturprägender Wettbewerber (Netto-Markt) inkl. einer Bäckerei im Vorkassenbereich am nördlichen Ortsausgang an der Ausfallstraße L 1152. In der Ortsmitte von Ebersbach-Roßwälden liegt ein Bäckereibetrieb.

Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich umfasst dementsprechend im gesamten Einzugsgebiet (Zone I und Zone II) rd. 950 m<sup>2</sup> ohne den Bestandmarkt Edeka und die Bäckerei im Vorkassenbereich, mit diesen Anbietern liegt sie bei rd. 1.670 m<sup>2</sup>.

## Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes sind vorwiegend die Angebotsstrukturen in den Kleinzentren Reichenbach a. d. F. und Ebersbach a. d. F. sowie im Oberzentrum Kirchheim u. T. als wichtige Wettbewerbsstandort zu beachten.

Im Kleinzentrum **Reichenbach a. d. F.** findet sich ein attraktiver Anbietermix strukturprägender Lebensmittelmärkte. In der aufgewerteten Ortsmitte, im verkehrsberuhigten Bereich, liegt der kleinflächige Discounter Netto-Markt. Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich entlang der Ulmer Straße mit den Lebensmitteldiscountern Penny und Lidl, sowie einem Getränkefachmarkt. Daneben ist bezüglich der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel auf den Standort von Edeka in der Olgastraße, direkt östlich des Bahnhofs hinzuweisen. Dort wird ebenfalls in räumlicher Nähe zum Ortskern ein Angebot im Lebensmittelbereich vorgehalten.

Die Lebensmittelversorgung im Kleinzentrum **Ebersbach a. d. F.** wird durch die Supermärkte Edeka Staufers und Rewe sowie die Discounter Lidl, Aldi und Netto sichergestellt. Der Edeka-Standort befindet sich im Ortskern von Ebersbach a. d. F. auf dem Kauffmann Areal und erfüllt daher eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Discounter Lidl und Aldi befinden sich dagegen in verkehrsgünstiger Gewerbegebietslage. Der Lidl-Markt ist durch angrenzende Wohnbebauung jedoch besser integriert. Der Rewe-Markt befindet sich zwischen Wohnbebauung und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Ebersbachs a. d. F.

Das Mittelzentrum **Kirchheim u. T.** verfügt über eine leistungsfähige Ausstattung im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (3 Supermärkte, 6 Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus sowie 2 größere Getränkemärkte)<sup>18</sup> und im Bereich der Drogeriemärkte (dm, Rossmann, Müller). Sowohl das SB-Warenhaus Marktkauf mit rd. 4.400 m<sup>2</sup> VK, ein großer Rewe-Markt mit rd. 2.200 m<sup>2</sup> VK sowie dm, Rossmann und Müller (jeweils zwischen 600 – 650 m<sup>2</sup> VK) liegen im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ von Kirchheim u. T. Ergänzend zu den genannten strukturprägenden Anbietern im ZVB „Innenstadt“ finden sich in der weitläufigen, jedoch hoch frequentierten und gut funktionierenden Innenstadt diverse kleinere Anbieter aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich wie Betriebe für Feinkost, Obst und Gemüse bzw. Parfümerien und Reformhäuser.

In der Ortsmitte der **Gemeinde Notzingen** eröffnete 2015 auf der Ladenfläche des ehemaligen Notzinger Lädle ein kleinflächiger CAP-Markt. Im Gebäude integriert sind außerdem eine Metzgerei und eine Bäckerei. Im Umfeld des Ladens finden sich auch eine Apotheke und weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Notzinger Ortsmitte kann somit als kleine Nahversorgungslage eingestuft werden, welche eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit der Notzinger Bevölkerung zur Versorgung mit Lebensmitteln gewährleistet. Sie soll demnach in dieser Auswirkungsanalyse besondere Würdigung finden.

<sup>18</sup> exkl. des Supermarktes in Kirchheim-Nabern.

## Ortsmitte Notzingen



GMA-Aufnahmen 2017

**Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass das Umfeld Hochdorfs von starken Wettbewerbsstandorten geprägt ist, wodurch auch das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Hochdorf begrenzt wird.**

**Karte 4: Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (Auswahl)**



## 2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

### 2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

### 2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Marktes an den Vorhabenstandort werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Edeka-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 5,7 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 5,1 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Edeka bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 700 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 2,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Hochdorf generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten

Verlagerung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

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

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

		abs.	%
Lebensmittelbereich	▪ <b>Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes</b>	2,6 Mio. €	--
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Hochdorf ( <i>nicht nachweisbar</i> )	< 0,1 Mio. €	< 1 %
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Roßwälden	0,1 Mio. €	3 – 4 %
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des EZG, darunter:	2,3 – 2,4 Mio. €	
	▪ ggü. Notzingen ( <i>nicht nachweisbar</i> )	< 0,1 Mio. €	< 1 %
	▪ ggü. Reichenbach a. d. F.	0,8 Mio. €	5 %
	▪ ggü. Ebersbach a. d. F. ( <i>ohne Roßwälden</i> )	0,6 – 0,7 Mio. €	2 – 3 %
	▪ ggü. Kirchheim u. T.	0,6 – 0,7 Mio. €	< 1 %
▪ ggü. weiteren sonstigen Standorten außerhalb des EZG	0,2 Mio. €	< 1 %	
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>5,1 Mio. €</b>	
Nicht-lebensmittelbereich	▪ <b>Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes</b>	<b>0,3 Mio. €</b>	
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ( <i>nicht nachweisbar</i> )	0,3 Mio. €	< 1 %
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,6 Mio. €</b>	
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>5,7 Mio. €</b>	

GMA-Berechnungen 2017



### 2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- /// Durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters werden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von rd. 2,5 Mio. € ausgelöst.
- /// Bereits heute erfüllt der Edeka-Markt als einziger wichtiger Nahversorger die zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Hochdorf (Zone I). D. h. für die Anbieter in Hochdorf werden sich durch die Verlagerung und Erweiterung keine nennenswerten Veränderungen ergeben, da sich in Hochdorf keine Wettbewerber befinden. Umsatzlenkungen gegenüber Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden nur in marginalem Maße zu erwarten sein, dass sich daraus keine nachweisbaren Umsatzumverteilungseffekte ergeben. Sonstige Auswirkungen auf die vorhandene kleinteilige Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Hochdorf können somit ausgeschlossen werden.
- /// In Roßwälden liegt ein strukturprägender Wettbewerber an der Ausfallstraße Richtung Ebersbach a. d. F. Der Lebensmitteldiscounter Netto kann zwar als Soft- oder Hybrid-discounter bezeichnet werden und weist auch gewisse Sortimentsüberschneidungen mit Supermärkten auf, dennoch bietet er nicht die umfassende Sortimentsbreite und -tiefe an, die ein Vollsortimenter seinen Kunden offeriert. Durch die kurze Entfernung zwischen Roßwälden und Hochdorf ist also davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil der Kunden auch aus diesem Ortsteil von Ebersbach stammen wird. Demnach werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,1 Mio. € bzw. Umverteilungswirkungen von ca. 3 – 4 % gegenüber dem Ortsteil Roßwälden und somit hauptsächlich gegenüber dem Anbieter Netto wirksam. Als einziger Nahversorger für den Ortsteil mit rd. 2.000 Einwohnern ist der Markt in seinem Bestand wirtschaftlich stabil aufgestellt. Durch die unterschiedlichen Warenangebote und Kundenansprachen der beiden Anbieter ebenso wie der Umverteilungseffekte weit unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %, ist davon auszugehen, dass auch in Roßwälden mit keinen nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist.
- /// Außerhalb des Einzugsgebietes verteilt sich der Großteil des zu erwartenden Mehrumsatzes gegenüber einer Vielzahl an Anbietern in den umliegenden Städten und Gemeinden. Eine besondere Bedeutung hat der kleine Nahversorger CAP in der Nachbargemeinde Notzingen. Der kleinflächige Anbieter (< 300 m<sup>2</sup> VK) in der Ortsmitte von Notzingen entstand aus einer Eigeninitiative der Bevölkerung von Notzingen. Er bietet auf kleiner Fläche ein vollumfängliches Sortiment für den kurzfristigen Besorgungseinkauf an. Zusammen mit der Bäckerei und der Metzgerei bietet er der Notzinger Bevölkerung ein gutes Angebot an Frischewaren an. Bezüglich der Erreichbarkeit attraktiver,

größerer Einkaufsstandorte mit einem ausdifferenziertem Angebot unterschiedlicher Betriebstypen (Supermarkt, Discounter, Biomarkt) ebenso wie einer guten Möglichkeit zur Verknüpfung mit anderen Tätigkeiten orientieren sich die Notzinger in Richtung des Mittelzentrums Kirchheim u. T. Wechselwirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hochdorf lassen dadurch nur geringe Umsatzumverteilungen gegenüber Notzinger erwarten, dass hier keine nachweislichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in der Notzinger Ortsmitte ermittelt werden konnten.

- Bezüglich des Umsatzes des Edeka-Marktes kann demnach festgehalten werden, dass dieser überwiegend durch die Rückholung von Kaufkraft generiert wird, welche aktuell in Gemeinden und Städte außerhalb des Einzugsgebietes abfließt. Innerhalb der Gemeinde Hochdorf steht momentan ein Kaufkraftvolumen für Lebensmittel von rd. 11,1 Mio. € einem Lebensmittel-Bestandsumsatz von ca. 3,6 Mio. € gegenüber. D. h. rd. 68 % der vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel fließen aus Hochdorf an andere Standorte ab. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund von Pendlerverflechtungen (negatives Pendlersaldo in Hochdorf) und dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung, der Großteil des Kaufkraftvolumens in die umliegenden Klein- und Mittelzentren Reichenbach a. d. F., Ebersbach a. d. F. und Kirchheim u. T. sowie sonstige Standorte abfließt. Die Kaufkraftzurückholung an den Standort in Hochdorf von ca. 2,3 – 2,4 Mio. € lässt keine nachweisbaren Umverteilungseffekte auf Standorte wie Reichenbach a. d. F., Ebersbach a. d. F. bzw. auf deren zentrale Versorgungsbereiche erwarten, da sich diese auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste lassen sich daher hier nicht erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,3 Mio. € gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und ebenfalls gegenüber den sonstigen, wenn auch gering vorhandenen Anbietern in der Gemeinde Hochdorf und dem Ortsteil Ebersbach-Roßwälden wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind daher im Einzelfalle nicht zu erwarten

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und v. a. der Verbesserung der Versorgungs-

strukturen in Hochdorf selbst und somit einer erhöhten Kundenbindung und Kaufkraftrückholung. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

#### **2.4. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben**

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigerungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und

bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

## 2.5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden aufgrund der Kaufkraftrückholung außerhalb des Einzugsgebiets in den größeren Mittel- und Unterezentren wirksam werden. Diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 5 %). Die betroffenen Märkte sind jedoch alle leistungsfähig, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.
- /// Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

**Anhand der vorgenannten Aussagen lässt sich festhalten, dass das Beeinträchtigungsgebot nach der Erweiterung des Edeka-Marktes eingehalten wird.**

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Osten der Gemeinde Hochdorf im Zusammenhang mit weiterer Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung.</li> <li>▪ Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit</li> <li>▪ Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei, Mallbereich und Windfang)</li> <li>▪ geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ auch wenn auf gegenüberliegender Straßenseite, handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort der Gemeinde Hochdorf</li> </ul>																
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>																
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Hochdorf mit 4.895 Einwohnern</li> <li>▪ Keine zentralörtliche Funktion, der Gemeinde kommt daher vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu.</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit kleinteiligem Handel (kaum Lebensmittel), einziger strukturprägender Nahversorger Edeka im Gewerbegebiet „Stock“ am östlichen Siedlungsrand.</li> </ul>																
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Hochdorf. Darüber hinaus wird der angrenzenden Ortsteil Ebersbach-Roßwälden erschlossen (wenn auch in deutlich untergeordnetem Umfang).</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.971 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 15,5 Mio. €</li> </ul>																
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung Edeka-Vollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VK: ca. 5,7 Mio. €, davon ca. 5,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>																
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ ggü. Hochdorf</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ ggü. Ebersbach-Roßwälden</td> <td style="text-align: right;">3 – 4 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Notzingen</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Reichenbach a. d. F.</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Ebersbach a. d. F.</td> <td style="text-align: right;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Kirchheim u. T.</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> </table>	▪ ggü. Hochdorf	< 1 %	▪ ggü. Ebersbach-Roßwälden	3 – 4 %	▪ ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes:		Notzingen	< 1 %	Reichenbach a. d. F.	5 %	Ebersbach a. d. F.	2 – 3 %	Kirchheim u. T.	< 1 %	Sonstige Standorte	< 1 %
▪ ggü. Hochdorf	< 1 %																
▪ ggü. Ebersbach-Roßwälden	3 – 4 %																
▪ ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes:																	
Notzingen	< 1 %																
Reichenbach a. d. F.	5 %																
Ebersbach a. d. F.	2 – 3 %																
Kirchheim u. T.	< 1 %																
Sonstige Standorte	< 1 %																

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<p><b>Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot</b></p>	<p><b>Das Konzentrationsgebot wird am Standort Hochdorf erfüllt.</b> Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung in Hochdorf erforderlich. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in Hochdorf für die 4.895 Einwohner. <b>Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p><b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b> Der Standort mit dem Nahversorger Edeka im Gewerbegebiet ist bereits langjährig in Hochdorf etabliert. Der neue Vorhabenstandort, auf der nördlichen Seite der Roßwälder Straße, rückt näher an die Wohnbereiche heran. Dadurch ergibt sich auch eine verbesserte <b>fußläufige Versorgungsfunktion.</b></p> <p>Zudem muss bei einer Bewertung des Integrationsgebotes berücksichtigt werden, dass im Jahr 2011 bereits alle denkbaren Standorte in der Gemeinde geprüft wurden. Die einzige mögliche Fläche mit direkten Anschluss an die Ortsmitte soll nun mit einem Wohn- und Pflegeheim bebaut werden. Eine weitere Fläche nördlich der Esso-Tankstelle konnte nicht aktiviert werden. Demnach steht nur noch der Standort am östlichen Siedlungsrand zur Verfügung.</p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Etwa 76 % des Umsatzes stammen aus Hochdorf, aus dem weiteren Einzugsgebiet (Ebersbach-Roßwälden) werden ca. 16 % des Umsatzes generiert. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit eingehalten.</p>
<p><b>Beeinträchtigungsverbot</b></p>	<p>Die wesentlichen Umverteilungen werden aufgrund der Kaufkraftrückholung außerhalb des Einzugsgebiets in den größeren Mittel- und Unterzentren wirksam werden. Diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 6 %), so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.</p> <p>Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst. Innerhalb des Einzugsgebietes des erweiterten Edeka-Marktes befinden sich keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche. <b>Aufgrund der geringen Auswirkungen ist mit keinen Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge im Einzugsgebiet zu rechnen.</b></p>

<b>Verzeichnisse</b>		Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>		
Karte 1:	Lage der Gemeinde Hochdorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2:	Umfeldnutzungen und grobes Planungskonzept für den Mikrostandort „Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße“	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Hochdorf	21
Karte 4:	Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (Auswahl)	30
<b>Tabellenverzeichnis</b>		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Region	10
Tabelle 3:	Übersicht Mikrostandort	16
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	24
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	32