







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

**Auftraggeber:** Gemeinde Hochdorf

(Lkr. Esslingen)

**Projektleitung:** Dipl. Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

Ludwigsburg, am 12.02.2021





## Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz



Inha	altsverzeichnis	Seite
I.	Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1.	Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2.	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3.	Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II.	Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	10
1.	Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)	10
2.	Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3.	Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
III.	Integrationsgebot	15
1.	Mikrostandort "Hochdorf-Ost, Roßwälder Straße"	15
2.	Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	18
3.	Bewertung des Integrationsgebots	18
IV.	Kongruenzgebot	20
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
V.	Beeinträchtigungsverbot	27
1.	Wettbewerbssituation	27
1.1	Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
1.2	Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	27
2.	Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
2.1	Methodik	30
2.2	Umsatzumverteilungen	30
2.3.	Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	31
2.4	Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	35
2.5	Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	36
VI.	Zusammenfassung	<b>3</b> 7



## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die GMA hat im Jahr 2011 umfassende 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 ist eine Pflegeeinrichtung entstanden.
- 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 soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, da der Edeka-Markt im Zuge der Verlagerung und Modernisierung seine Verkaufsfläche von rd. 700 m² auf max. 1.500 m² (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.

Die GMA hat diese Verlagerung zum ersten Mal im Jahr 2017 untersucht. In der Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurde davon ausgegangen, dass der Altstandort nicht mehr für Lebensmittel nachgenutzt wird. Davon ist u. a. auch aufgrund der starken immobilienseitigen Defizite zum heutigen Stand nach wie vor auszugehen. Zumindest baurechtlich besteht jedoch die theoretische Möglichkeit der Nachnutzung des Altstandortes. In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wird im Rahmen dieser aktualisierten Analyse daher davon ausgegangen, dass i. S. eines worst case-Szenarios auch der bestehende Markt mit 700 m² Verkaufsfläche weiterbetrieben wird.



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

- Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- Berechnung der sortimentsspezifischen 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 Januar 2021 eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2017vorgenommen. 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 aus:

- "1. Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
  - sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.



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

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

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

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und 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 demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

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 (vgl. Abbildung 1).

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



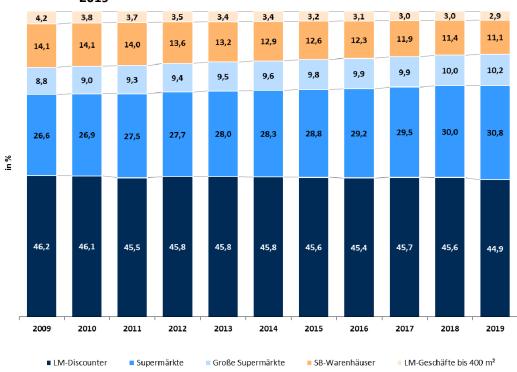


Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2021

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Instituts:

#### Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment² anbietet.

### 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.

#### **Convenience Store**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft ist einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

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



#### Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.100 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II³ führt.

### Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

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

### **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen  $2.500~\text{m}^2$  und  $5.000~\text{m}^2$ , das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

#### SB-Warenhaus

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

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

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Ut.	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m² VK)	
Hauptwarengruppen	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

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

**Lebensmittelvollsortimenter** sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfoods ausdrückt (max. 15 %).

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



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



# II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

# 1. Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)

Die Gemeinde Hochdorf liegt im Landkreis Esslingen und zählt derzeit **4.756 Einwohner**<sup>4</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 verläuft seit 2005 weitgehend stabil. Zwischen 2005 und 2019 lässt sich eine Bevölkerungszunahme um rd. 1,4 % beobachten.<sup>5</sup> Gemäß Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird auf der Bevölkerungsgrundlage des Jahres 2017 zwischen den Jahren 2019 und 2035 ein Bevölkerungszuwachs um rd. 4 % für Hochdorf<sup>6</sup> prognostiziert Somit kann in den nächsten Jahren von einer leicht steigenden Bevölkerungszahl in Hochdorf ausgegangen werden.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Datas		Einwohner	Entwicklung 2005 – 2019		
Daten	2005	2015	2019	abs.	in %
Hochdorf (Lkr. Esslingen) a. N.	4.690	4.895	4.756	+ 66	+ 1,4
Reichenbach a. d. F.	8.029	8.236	8.468	+ 439	+ 5,5
Wernau	12.388	12.376	12.303	- 85	- 0,7
Deizisau	6.552	6.735	6.925	+ 373	+ 5,7
LK Esslingen	514.245	524.127	535.024	+ 20.779	+ 4,0
Baden-Württemberg	10.735.701	10.831.454	11.000.394	+ 264.693	+ 2,5

 $Quelle: Statistisches\ Landesamt\ Baden-W\"{u}rttemberg,\ Stand:\ 31.12.2005,\ 31.12.2015\ bzw.\ 31.12.2019.$ 

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 2019 rd. 1.051 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Zwischen 2005 und 2019 nahm die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 75 % auf 1.051 zu. Mit 903 Einpendlern und 1.780 Auspendlern weist Hochdorf (Lkr. Esslingen) einen negativen Pendlersaldo (- 877) auf. Hochdorf (Lkr. Esslingen) verfügt über das Gewerbegebiet "Stock" am östlichen Siedlungsrand, welches sich überwiegend aus klein- und mittelständischen Unternehmen zusammensetzt, gleichzeitig aber auch den bisherigen Edeka-Markt beinhaltet.

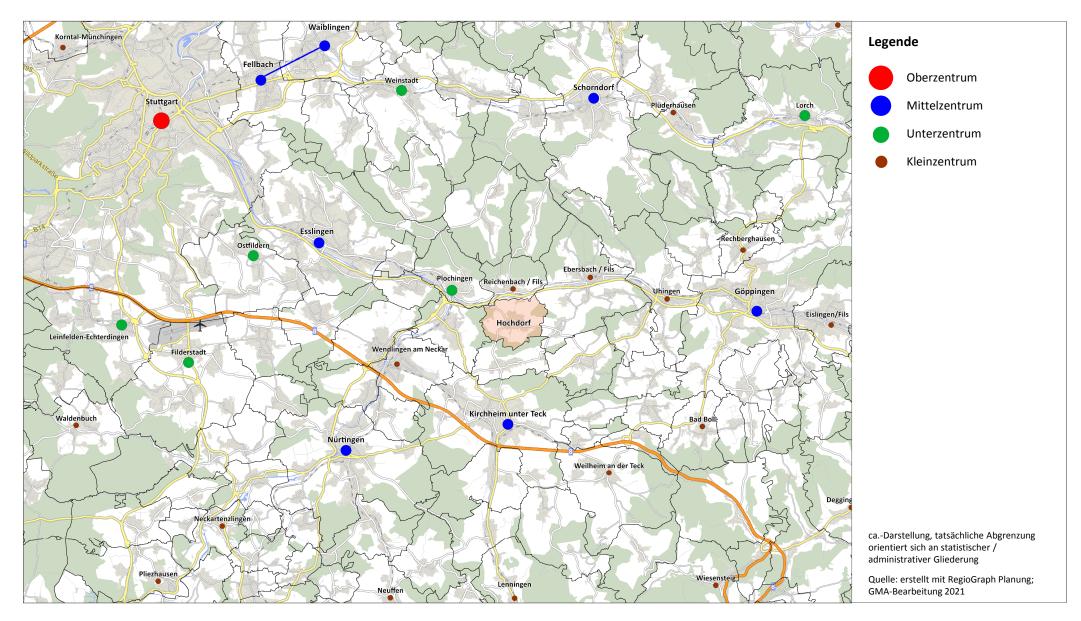
<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2019).

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. jeden Jahres.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035. Auf Basis Zensus 2017.



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





Die **Ortsmitte** von Hochdorf erstreckt sich entlang der Kirch- 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 Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2011 lässt sich feststellen, dass im Bereich der Ortsmitte Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung weggefallen sind. Ohne den ehemaligen Nahkauf Weber finden sich in der Ortsmitte mittlerweile nur noch wenige Lebensmittelanbieter, v. a. die Bäckerei Meyer, die Zinßer Mühle und kleine ethnisch geprägte Läden ("Orientaloo", "Sam Sam"). 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 auch über das begrenzte Angebot der Apotheke und des kleinflächigen Edeka-Marktes nicht ausreichend 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, veraltete Immobilie, keine Erweiterungsmöglichkeit).

# 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>7</sup> und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>8</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 nur dann 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.

Im Jahr 2011 verfügte Hochdorf noch 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 schon damals als unterdurchschnittlich zu bewerten war. Durch den Wegfall des Nahkaufs Weber 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 die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel in Hochdorf weiter gesunken. 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 Haupterschließungsachsen abgetrennt.

### Höhensprung am Altstandort Edeka-Markt und Versatz zur Haupterschließungsachse





Quelle: GMA-Aufnahmen

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 m². Diese sind am heutigen Standort nicht umzusetzen. Dem Markt im Gewerbegebiet ist ein starker Modernisierungsbedarf zuzuschreiben. Ein Wegfall dieses Lebensmittelanbieters würde zu einer

Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>8</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.



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 die 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 innerhalb der letzten Jahre gewandelt haben, konnte 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 wurde nun umgesetzt. 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 auch die Fläche nördlich der Esso-Tankstelle nicht aktiviert werden konnte, bleibt folglich für die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers nur die Fläche an der **Roßwälder Straße** bestehen.



Tabelle 3: Übersicht Mikrostandort

Standort Kriterien	Hochdorf-Ost / Roß-wälder Straße (= Mittleres Feld)				
Lagezusammenhang	am östlichen Siedlungsrand; vorrangig autokundenorientiert				
derzeitige Nutzung	unbebaut (landwirtschaftliche Nutzung)				
Verfügbarkeit	gegeben				
Umfeldnutzungen	südlich: Gewerbegebiet "Im Stock" (Altstandort Edeka) nördlich: Wohnen östlich: Acker westlich: Wohnen				
verkehrliche Erreichbarkeit	gut, entlang der Hauptdurchgangstraße gelegen; unmittelbar am Kreisel in Richtung Gewerbegebiet				
Einsehbarkeit	gut vom Hauptverkehrsträger aus				
Größe und Zuschnitt des Grundstücks	knapp 31.000 m²; weitgehend rechteckig, ebenerdig				
Fazit					
aus betriebswirtschaftli-	aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Ein-				

aus betriebswirtschaftli- cher Sicht	aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Ein- sehbarkeit gut zur Entwicklung eines frequenzstarken Nahversor- gers geeignet
aus städtebaulicher / nahversorgungsbezogener Sicht	Lage außerhalb der zentralen Ortsmitte, jedoch auch fußläufige Nahversorgungsfunktion vorhanden
Chancen	großzügige Entwicklung möglich (Nahversorger, Wohnen, Gewerbe)
Risiken	ohne größere positive Effekte für Ortsmittenentwicklung

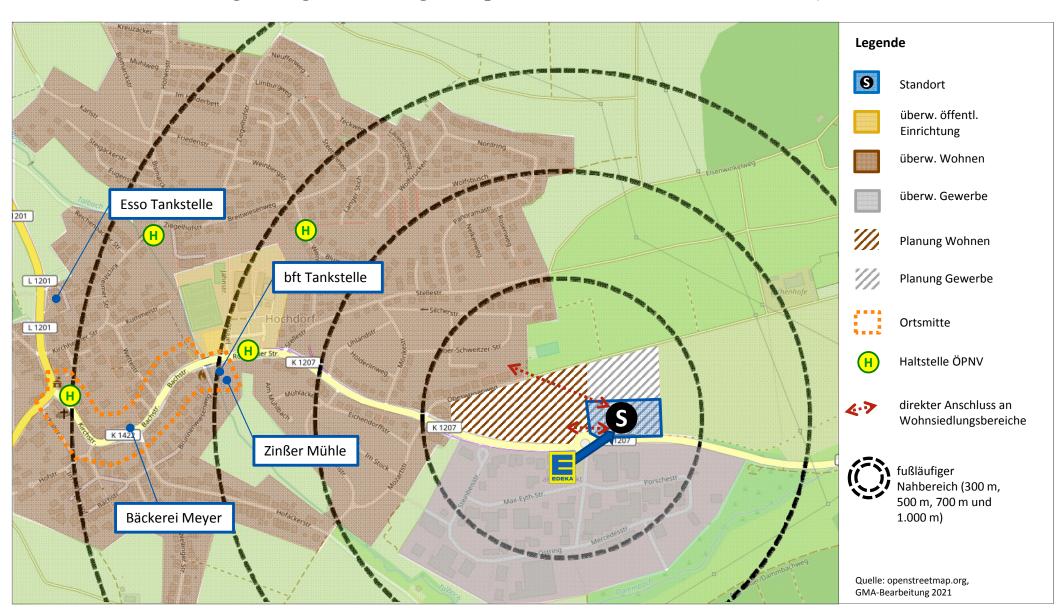
Im Osten der Gemeinde Hochdorf liegt südlich der Roßwälder Straße das Gewerbegebiet "Stock". Direkt nördlich der Roßwälder Straße, angrenzend an die östlichen Wohnbereiche liegen Ackerflächen, welche perspektivisch umgenutzt werden sollen.

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.



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





### **Altstandort Edeka-Markt**



### Vorhabenstandort Edeka-Markt



### Panoramaaufnahme Vorhabenstandort und Altstandort Edeka-Markt



Quelle: GMA-Aufnahmen

### 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. [...]."

### 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 derzeit 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.



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 neuen 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 erreichbarer, 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.

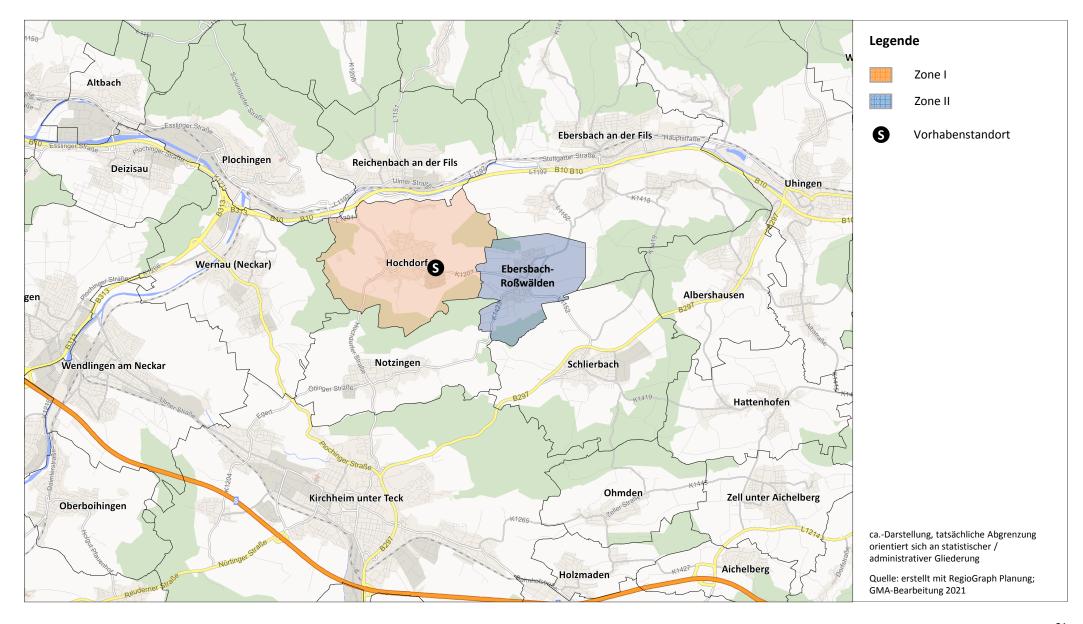
Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus 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:

**Zone I:** Hochdorf ca. 4.756 Einwohner<sup>9</sup>

✓ Zone II: Ebersbach-Roßwälden ca. 2.076 Einwohner¹⁰

Gesamt: ca. 6.832 Einwohner.

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

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019.

Quelle: http://www.ebersbach.de/Rosswaelden.html, Stand: Ohne Angabe.



## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.035.<sup>11</sup>

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

ca. 2.210 €.<sup>12</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>13</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Hochdorf bei 114,0 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Ebersbach-Roßwälden liegt das lokale Kaufkraftniveau bei 105,1 und somit leicht über dem Durchschnitt. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 16,8 Mio. €. Davon entfallen auf

**Zone I:** Hochdorf ca. 12,0 Mio. €

**Zone II:** Ebersbach-Roßwälden ca. 4,8 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>14</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 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 Umsatzum-

Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

<sup>13</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

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.



lenkungen 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 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>15</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. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I (Hochdorf)	12,0	max. 35	4,2	0,5	4,7	78
Zone II (Ebersbach- Roßwälden)	4,8	max. 17 - 18	0,8	0,1	0,9	15
Einzugsgebiet	16,8	30	5,0	0,6	5,6	93
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,4	7
Gesamt			5,4	0,6	6,0	100

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

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Somit lässt sich für den Edeka-Markt mit ca. 1.500 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,4 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Die Flächenleistung liegt mit ca. 4.000 € / m² VK auf einem für einen Lebensmittelvollsortimenter durchschnittlichen Niveau. Aufgrund des beschränkten Einzugsgebietes i. V. mit der Wettbewerbssituation im Umland sind keine überdurchschnittlichen Umsätze zu erwarten.

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

- Der Edeka-Markt in Hochdorf stellt seit Schließung des Nahkaufs Weber (in der Ortsmitte) den einzigen Nahversorger der Gemeinde dar. Mit der Annahme einer maximalen Abschöpfung von 35 % Marktanteil aus der Gemeinde selbst, wird der Umstand gewürdigt, dass ein neuer, modern aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter in Hochdorf die Kaufkraftbindung und somit die Kaufkraftrückholung steigern kann.
- Hinsichtlich der Umsatzherkunft lässt sich schließlich ein Umsatzanteil aus der Gemeinde Hochdorf von ca. 78 % ermitteln, aus Ebersbach-Roßwälden 15 %. Von außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere durch Pendler) werden nur max. 7 % der

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammerstags.



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.

Die Prognose von 6,0 Mio. € stellt einen realistischen Ansatz für die Verlagerung des Edeka-Marktes dar. Sollte wider Erwarten der Altstandort von Edeka durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, würde sich die Umsatzerwartung für den Neubau reduzieren. Auch wenn der Altstandort nicht mehr wirklich wettbewerbsfähig sein würde, würde er zumindest einen Grundumsatz weiter behalten, auf den der neue Standort nicht zugreifen kann. Bei diesem (unwahrscheinlichen) Szenario würde sich der Umsatz des neuen Marktes daher auf max. 5,0 Mio. € reduzieren. An der Umsatzherkunft würde sich nichts Grundlegendes verändern. Lediglich die erzielbaren Marktanteile in Zone I (Hochdorf) und Zone II (Roßwälden) würden entsprechend sinken, da Anteile des Umsatzes beim Altstandort verbleiben würden.

### 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 Umsatzprognose 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 Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 78 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Hochdorf selbst stammen. Etwa 15 % 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 7 %.

Bei 78 % Umsatzherkunft aus der Gemeinde Hochdorf selbst wird das **Kongruenzgebot eingehalten**. Dieses Ergebnis würde sich auch bei einem weiteren Betrieb des alten Standortes nicht grundlegend ändern, da sich die Umsatzzuflüsse aus Roßwälden proportional mit dem Gesamtumsatz verändern würden.



# 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 Januar 2021 eine erneute Überprüfung 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.

### 1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Innerhalb der **Zone I (Gemeinde Hochdorf)** des Einzugsgebietes ist anzumerken, dass sich dort – seit Schließung des Nahkaufs Weber – bei einer Verlagerung keine weiteren Wettbewerber befinden. Lediglich bei einer (unwahrscheinlichen) Nachnutzung des Altstandortes mit einem Lebensmittelmarkt wäre ein Wettbewerber auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden. Der Altstandort weist eine Verkaufsfläche von rd. 700 m² auf. Sonstige Wettbewerbsstrukturen liegen nur in Form kleinflächiger Lebensmittelanbieter vor. Diese finden sich in der Ortsmitte (Bäckerei, Mühlenladen, ethnische Läden). 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.

### 1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

In den Nachbargemeinden sind vorwiegend die Angebotsstrukturen in den Kleinzentren Reichenbach a. d. F. und Ebersbach a. d. F. sowie im Mittelzentrum Kirchheim u. T. als wichtige Wettbewerbsstandort zu beachten.



Im Kleinzentrum **Reichenbach a. d. F.** befinden sich drei attraktive Lebensmittelmärkte. Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich entlang der Ulmer Straße mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl, welcher in den letzten Jahren erweitert und modernisiert wurde. Daneben ist bezüglich der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel auf den Standort von Edeka in der Olgastraße, direkt östlich des Bahnhofs hinzuweisen. Der in Reichenbach ebenfalls ansässige Penny-Markt wurde am selben Standort 2020 neu gebaut.<sup>17</sup>

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. Der Netto-Markt liegt im Ortsteil Roßwälden.

Das Mittelzentrum **Kirchheim u. T** verfügt über eine leistungsfähige Ausstattung im Bereich der Lebensmittelmärkte (vier Supermärkte, sieben Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus sowie zwei größere Getränkemärkte)<sup>18</sup> und im Bereich der Drogeriemärkte (dm, Rossmann, Müller). Sowohl das Edeka-Center mit rd. 4.400 m² VK, ein großer Rewe-Markt mit rd. 2.200 m² VK sowie dm, Rossmann und Müller (jeweils zwischen 600 – 650 m² VK) liegen in der Innenstadt von Kirchheim u. T. Ergänzend zu den genannten strukturprägenden Anbietern in der 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, der dann 2020 auf einen Bonus-Markt umgestellt wurde. 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.

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.

Penny war zum Zeitpunkt der GMA-Analyse 2017 geschlossen.

exkl. des Supermarktes in Kirchheim-Nabern.



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





### **Ortsmitte Notzingen**



Quelle: GMA-Aufnahmen

## 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 Verkaufsflächengröße 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 m² eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, sofern in einem worst case-Szenario unterstellt wird, dass der Altstandort weiterhin als Lebensmittelmarkt betrieben wird.



Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des verlagerten Edeka-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des verlagerten Lebensmittmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche bewertet und unterstellt, dass der Altstandort wieder von einem Lebensmittelmarkt belegt wird.

Im Detail und unter der Annahme, dass ein Lebensmittelmarkt die Edeka-Altimmobilie nachnutzen wird, sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		abs.	%
	<ul> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Hochdorf (Altstandort)</li> </ul>	1,0	30 – 35
	<ul> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Roßwälden (v. a. Netto)</li> </ul>	0,2	7 – 8
Lebensmittelbereich	<ul> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des EZG, darunter:</li> </ul>	3,3	-
ttelbe	■ ggü. Notzingen (v. a. Bonus-Markt)	max. 0,1	max. 8
nsmi	■ ggü. Reichenbach a. d. F.	1,0 - 1,1	5 – 6
Lebe	■ ggü. Ebersbach a. d. F. (ohne Roßwälden)	0,9 - 1,0	3 – 4
	■ ggü. Kirchheim u. T.	0,9 - 1,0	1
	<ul> <li>ggü. weiteren sonstigen Standorten außerhalb des EZG</li> </ul>	0,2	< 1
	<ul> <li>Umsatz geplanter Markt im Lebensmittelbereich</li> </ul>	4,5	
Nicht- lebens- mittelbe- reich	<ul> <li>Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum (nicht nachweisbar)</li> </ul>	0,5	< 1
mit et N	<ul> <li>Umsatz geplanter Markt im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>	0,5	-
	<ul> <li>Umsatz insgesamt (bei gleichzeitiger Nachnutzung Altstandort)</li> </ul>	5,0	-

GMA-Berechnungen 2021

## 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. 4,5 Mio. € ausgelöst (zzgl. Nonfood-Umsätze), sofern man davon ausgeht, dass der Altstandort weiter als Lebensmittelmarkt genutzt wird.



- Die hypothetische Betrachtung unter Einbezug des Altstandortes macht deutlich, dass wenig Chancen für einen weiteren Betrieb des Altstandortes bestehen. Auch wenn der Altstandort einen Grundumsatz aufgrund eingefahrener Einkaufsverflechtungen halten kann, wird deutlich, dass der Altstandort 30 - 35 % seines Umsatzes durch die Neuansiedlung des modernen Edeka-Marktes verlieren würde. Herauszustellen ist dabei, dass es sich bei diesen Auswirkungen auf den Altstandort nicht um negative städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Regionalplan der Region Stuttgart bzw. des LEP Baden-Württemberg handelt. Ein (auch erheblicher) Umsatzrückgang eines Wettbewerbsstandortes im Gewerbegebiet führt nicht automatisch zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Vielmehr wird die Versorgungssituation durch den Neubau von Edeka in Hochdorf deutlich verbessert. Durch die Verlagerung des Edeka-Standortes auf die Nordseite der Roßwälder Straße wird der neue Markt außerdem besser von den Wohngebieten der Gemeinde Hochdorf erreichbar sein. Entscheidend für die Einordnung der Auswirkungen ist außerdem, dass in der Ortsmitte von Hochdorf keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Ortsmitte von Hochdorf hat ihre Nahversorgungsfunktion seit der Schließung des nah und gut-Marktes vor mehreren Jahren zumindest im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel weitgehend verloren. Nach der Bebauung des Areals neben der Breitwiesenhalle steht auch keine Entwicklungsfläche in der Ortsmitte zur Verfügung. Die verbleibenden Anbieter in der Ortsmitte sind eine Bäckerei sowie spezialisierte kleine Lebensmittelanbieter (Obst / Gemüse, orientalische Spezialitäten). Sonstige Auswirkungen auf die vorhandene kleinteilige Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Hochdorf können ausgeschlossen werden.
- In Roßwälden liegt ein strukturprägender Wettbewerber an der Ausfallstraße Richtung Ebersbach a. d. F. Der Lebensmitteldiscounter Netto kann zwar als Soft- oder Hybriddiscounter 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. 0,2 Mio. € bzw. Umverteilungswirkungen von ca. 7 – 8 % 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 von hoher Bedeutung für die Nahversorgung. Durch die unterschiedlichen Warenangebote und Kundenansprachen der beiden Anbieter ebenso wie der Umverteilungseffekte unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %, ist davon auszugehen, dass auch in Roßwälden mit keinen nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist (zumal der Standort im Gewerbegebiet auch vom Durchgangsverkehr auf der L 1152 profitiert).



Ebenfalls nur in geringem Umfang wird der Bonus-Markt in Notzingen betroffen sein. Der Bonus-Markt in Notzingen hat eine Nahversorgungsfunktion ausschließlich für die Gemeinde Notzingen selbst. Der kritische Schwellenwert von 10 % wird nicht überschritten.

Die Regional- bzw. Landesplanung geht in Anlehnung an die einschlägige Rechtsprechung davon aus, dass ab einem Anhaltswert von 10 % Umsatzverlust gegenüber einzelnen Standortlagen negative Auswirkungen im Sinne eines Verlusts der Versorgungsfunktion möglich sind. Dieser Anhaltswert ist jedoch nicht als starre Grenze zu verstehen. So können bereits bei weniger hohen Umsatzverlusten Auswirkungen vorliegen (bzw. auch beim Umsatzverlust von über 10 % keine Auswirkungen). Eine städtebauliche bzw. raumordnerische Bewertung bedarf daher einer konkreten Betrachtung des Einzelfalls. Da bei der Worst-Case-Betrachtung im vorliegenden Fall zumindest rechnerisch in Notzingen bis zu 8 % Umsatzverlust möglich sind, ist im Fall von Notzingen eine Detailanalyse erforderlich. Hinzu kommt, dass der Bonus-Markt in Notzingen (zusammen mit Betrieben des Ladenhandwerks, d. h. Bäcker, Metzger) der einzige Nahversorger ist.

Die konkrete Situation in Notzingen lässt sich wie folgt beschreiben: in der Ortsmitte auf Höhe Hochdorfer Straße / Wellinger Straße befindet sich neben dem Bonus-Markt auch eine Bäckerei und eine Metzgerei, die zudem durch ein benachbartes Geschäftshaus mit Volksbank, Zahnarzt und Apotheke ergänzt wird. So ist insgesamt ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum vorhanden, das für die rd. 3.650 Einwohner zählende Gemeinde Notzingen zumindest eine kleine Grundversorgung gewährleistet. Es wird jedoch ebenso deutlich, dass der Großteil der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Notzingen in den Nachbargemeinden – und hier in erster Linie nach Kirchheim Teck – abfließt. Mit überschlägig 8,5 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel in Notzingen steht ein durchaus beachtliches Kaufkraftvolumen zur Verfügung, von dem der Bonus-Markt jedoch maximal 10 % abschöpft (Umsatz < 1 Mio. €). Konkret bedeutet dies, dass der Bonus-Markt als Nahversorger fungiert, jedoch für größere Einkäufe keine Rolle spielt. Unabhängig von der Entwicklung der Wettbewerbssituation in Hochdorf und Kirchheim kann der Bonus-Markt nur eine ergänzende Funktion übernehmen. Dies bedeutet aber auch, dass der Erfolg des Bonus-Marktes nicht unmittelbar von der Wettbewerbsentwicklung in Kirchheim und Hochdorf abhängig ist.

Prinzipiell steht dem Bonus-Markt, dem einzigen Lebensmittelmarkt in Notzingen, ein Kaufkraftpotenzial von 8,5 Mio. € zur Verfügung. Eine entsprechende Akzeptanz bei der Bevölkerung vorausgesetzt, ist somit unabhängig von den Entwicklungen in Hochdorf und Kirchheim ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Speziell die geplante Wettbewerbsveränderung in Hochdorf wird daran nichts Wesentliches ändern. Zwar ist es durchaus möglich, dass bei der Realisierung eines attraktiven Edeka-Marktes in Hochdorf ein Teil der Notzinger Einwohner nicht mehr nach Kirchheim zum Einkaufen fährt,



sondern nach Hochdorf. Damit findet jedoch eine Kaufkraftumlenkung von Kirchheim nach Hochdorf statt, ohne dass dadurch die Situation in Notzingen beeinträchtigt wird. Dies spiegelt sich auch in den Berechnungen zu den Umverteilungen wieder (vgl. Tabelle 5, Seite 31).

Ein weiteres Indiz für eher geringere Betroffenheit von Notzingen ist die Tatsache, dass auch heute die Einkaufsverflechtungen von Notzingen nach Hochdorf stark untergeordnet sind. Von Notzingen sind es nur 2 km zum nächstgelegenen Lebensmittelstandort in Kirchheim, jedoch 4 km zum geplanten Standort von Edeka in Hochdorf. Um den Standort in Hochdorf von Notzingen aus zu erreichen, muss zudem die gesamte Ortsdurchfahrt von Hochdorf durchquert werden. Im Vergleich zu Kirchheim ist Hochdorf aus Sicht von Notzingen außerdem ein stark untergeordnetes Ziel im Bezug auf die Pendlerbewegungen. Der Arbeitsplatzschwerpunkt ist unzweifelhaft Kirchheim, damit verbunden sind jedoch auch die Einkaufsorientierungen.

**Zusammenfassend** lässt sich feststellen, dass aufgrund der räumlichen Nähe (4 km) das dem Berechnungsmodell zugrundeliegende Gravitationsmodell für Notzingen zwar Umsatzrückgänge bis maximal 8 % errechnet, das bei einer konkreten Analyse der örtlichen Situation jedoch keine Hinweise dafür vorliegen, das daraus unmittelbare negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Notzingen resultieren. Abschließend sei nochmal darauf hingewiesen, dass die ermittelten 8 % für Notzingen ohnehin nur in demjenigen Modellfall eintreten würden, bei dem der Altstandort von Edeka in Hochdorf weiterbetrieben werden würde. Davon ist nach aller Wahrscheinlichkeit jedoch nicht auszugehen. Bei den realistischen Szenario (Verlagerung des Edeka-Marktes in Hochdorf) sind in Notzingen praktisch keine Auswirkungen zu erwarten (< 1 %, vgl. GMA-Auswirkungsanalyse 15.09.2017).

- Die quantitativ höchsten Umsatzumverteilungswirkungen werden sich hingen in **Reichenbach a. d. Fils** ergeben. Reichenbach ist von Hochdorf aus gesehen der nächstgelegene größere Einkaufsort für Lebensmittel. Aktuell befinden sich hier mit Edeka, Penny und Lidl drei leistungsstarke Wettbewerber, wobei Penny erst 2020 vollständig neu gebaut wurde. 19
- **Ebersbach** und **Kirchheim** sind in ähnlicher Art und Weise betroffen. Bei den Standorten handelt es sich in der Region um wichtige Einkaufsstandorte für Lebensmittel, die Distanzen zu Hochdorf sind jedoch bereits deutlich größer. Angesichts der sehr hohen Leistungsfähigkeit dieser Wettbewerbsstandorte sind die prozentualen Auswirkungen jedoch nur sehr gering.
- **Die übrigen Standorte** im Umland und sonstige größere Standorte sind jeweils nur in untergeordneter Art und Weise betroffen.

Penny war in der früheren GMA-Analyse nicht enthalten, da er zum damaligen Zeitpunkt geschlossen war.



Im Nichtlebensmittelbereich sind die Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,5 Mio. € bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind daher im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend l**ässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden, auch wenn man hypothetisch den Altstandort in die Betrachtung einbezieht. Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und v. a. der Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Hochdorf selbst und somit einer erhöhten Kundenbindung und Kaufkraftrückholung. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

### 2.4 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

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

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

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

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist



in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment."

### 2.5 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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 Erweiterung und Verlagerung des Edeka-Marktes nicht verletzt. Die wesentlichen Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden resultieren aus Kaufkraftrückholung. Umsatzrückgänge in den Nachbargemeinden werden auch dann deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen, wenn man hypothetisch den Altstandort als weiteren Lebensmittelmarkt berücksichtigt. Die Erweiterung und Verlagerung von Edeka wird für Hochdorf zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung führen, auch für den Fall, dass der Altstandort dauerhaft geschlossen bleibt.
- Die Verlagerung von Edeka wird auch bei einer Nachfolgenutzung der Altimmobilie keine wesentliche überörtliche Bedeutung erlangen und Nachbargemeinden damit nicht beeinträchtigen. Untereinander werden die Projekte jedoch erhebliche Überschneidungen haben.
- 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. Um diesbezüglich negative Auswirkungen auch langfristig zu vermeiden, sind die nicht zur Grundversorgung zu zählenden Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan).

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass das Beeinträchtigungsverbot insbesondere im Hinblick auf Nachbargemeinden durch das Vorhaben von Edeka eingehalten wird. Die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber dem Altstandort können hingegen nicht i. S. des Beeinträchtigungsverbotes gewertet werden.



# VI. Zusammenfassung

# Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen			
Planvorhaben / Planstandort	<ul> <li>Lage im Osten der Gemeinde Hochdorf im Zusammenhang r Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung.</li> <li>Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Leber sortimenters zur Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsf.</li> <li>Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von (inkl. Bäckerei, Mallbereich und Windfang)</li> <li>geplant ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m² für den neuen M die Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite ve Erreichbarkeit aus den Wohngebieten Hochdorfs</li> </ul>	nsmittelvoll ähigkeit ca. 700 m Markt	
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO		
Standortrahmenbe- dingungen	<ul> <li>Makrostandort: Hochdorf mit 4.756 Einwohnern</li> <li>Keine zentralörtliche Funktion, der Gemeinde kommt dahe eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen G gung (Nahversorgung) zu.</li> <li>Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit kleinteiligem Hande bensmittel), einziger Nahversorger Edeka im Gewerbegebiet östlichen Siedlungsrand.</li> </ul>	irundversor I (kaum Le	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Darüber hinaus wird der angrenzenden Stadtteil Ebersbach erschlossen (wenn auch in deutlich untergeordnetem Umfan Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.832 Personen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich in biet: ca. 16,8 Mio. €	-Roßwälder ng).	
Umsatzerwartung	ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,4 Mio. € im Lebensmittelbereich	Gesamtumsatzleistung Edeka-Vollsortimenter mit max. 1.500 m² VK: ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich bzw. 5,0 Mio. €, falls der Altstandort	
Umsatzumvertei- lungseffekte in %	ggü. Hochdorf ggü. Ebersbach-Roßwälden ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes: Notzingen Reichenbach a. d. F. Ebersbach a. d. F.	30 – 35 % 7 -8 % max. 8 % 5 – 6 % 3 – 4 %	
	<ul><li>Kirchheim u. T.</li><li>Sonstige Standorte</li></ul>	1 % < 1 %	



### Raumordnerische Bewertungskriterien

# Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot wird am Standort Hochdorf erfüllt. 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 4.756 Einwohner. Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.

### Integrationsgebot

Der neue Vorhabenstandort, auf der nördlichen Seite der Roßwälder Straße, rückt näher an die Wohnbereiche heran. Dadurch ergibt sich auch eine verbesserte fußläufige Versorgungsfunktion.

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 wurde zwischenzeitlich mit einem Wohn- und Pflegeheim bebaut. Eine weitere Fläche nördlich der Esso-Tankstelle konnte nicht aktiviert werden. Demnach steht nur noch der Standort am östlichen Siedlungsrand zur Verfügung.

#### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Etwa 78 % des Umsatzes stammen aus Hochdorf, aus dem weiteren Einzugsgebiet (Ebersbach-Roßwälden) werden ca. 15 % des Umsatzes generiert. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit eingehalten.

# Beeinträchtigungsverbot

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, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist. Die Quote in Hochdorf mit 30 – 35 % richtet sich ausschließlich gegen den Altstandort. Daraus lassen sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Vielmehr verbessert sich die Versorgungsstruktur in Hochdorf durch das Vorhaben. Auswirkungen auf Nachbargemeinden ergeben sich nicht, selbst für den unwahrscheinlichen Fall einer Nachnutzung der Altimmobilie als Lebensmittelmarkt.

Aufgrund der geringen Auswirkungen ist mit keinen Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge im Einzugsgebiet zu rechnen.

GMA-Zusammenstellung 2021



Verzeichni	sse	Seite
Kartenverzeic	hnis	
Karte 1:	Lage der Gemeinde Hochdorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Umfeldnutzungen und grobes Planungskonzept für den Mikrostandort "Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße"	17
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Hochdorf	21
Karte 4:	Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (Auswahl)	29
Tabellenverze	eichnis	
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	31
Abbildungsve	rzeichnis	
Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019	7