



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Leinzell

Auftraggeber: Gemeinde Leinzell

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

Ludwigsburg, am 05.12.2018

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

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen | 5 |
| 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung | 5 |
| 2. Baurechtliche Vorgaben | 6 |
| 3. Marktentwicklungen im Lebensmittelbereich | 8 |
| II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg | 10 |
| 1. Makrostandort Leinzell | 10 |
| 1.1 Rahmendaten | 10 |
| 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben | 10 |
| 3. Bewertung des Konzentrationsgebots | 12 |
| III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.2 Regionalplan Ostwürttemberg | 13 |
| 1. Mikrostandort Gögginger Straße | 13 |
| 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben | 15 |
| 3. Bewertung des Integrationsgebotes | 16 |
| IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.1 Regionalplan Ostwürttemberg | 17 |
| 1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial | 17 |
| 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet | 19 |
| 3. Umsatzprognose | 20 |
| 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben | 21 |
| 5. Bewertung des Kongruenzgebotes | 22 |
| V. Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.1 Regionalplan Ostwürttemberg | 23 |
| 1. Wettbewerbssituation in Leinzell und Göggingen (Zone I) | 23 |
| 2. Angebotssituation im weiteren Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell | 24 |
| 3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes | 25 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4. | Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen | 25 |
| 4.1 | Methodik | 25 |
| 4.2 | Umsatzumlenkungen | 26 |
| 4.3 | Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen | 26 |
| 4.4 | Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben | 28 |
| 4.5 | Bewertung des Beeinträchtigungsverbots | 29 |
| VI. | Zusammenfassung | 30 |

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im September 2018 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Gemeinde Leinzell zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe am Standort Gögginger Straße in Leinzell. Geplant ist für den Rewe-Markt eine Verkaufsfläche von 1.400 m². Daneben ist die Realisierung eines Backshops bzw. Cafés auf rd. 100 m² Fläche vorgesehen¹.

Das Gesamtprojekt überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Leinzell und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

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

- /// Darstellung des Rechtrahmens
- /// Bewertung des Makro- und Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Ostwürttemberg 2010
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

¹ Nach Angaben der Fa. Rewe ist eine Bäckerei in Vorkassenzone geplant, die eine Gesamtfläche von ca. 100 m² umfassen soll. Diese Fläche umfasst die Verkaufsfläche (inkl. Auslage, Lauffläche des Personals und Regale), der dahinter liegende Backraum sowie den „Gastronomiebereich“. Sowohl der Backraum als auch der Gastronomiebereich werden nicht als Verkaufsfläche bewertet. Die VK i.e.S. wird ca. 30 % der Gesamtfläche betragen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im November 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger relevanter Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Baurechtliche Vorgaben

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

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

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-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:

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

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.
³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben fest:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i. d. R. 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“ (Plansatz 3.3.7 des LEP).“

Der **Regionalplan Ostwürttemberg 2010** trifft für großflächige Handelsbetriebe in Plansatz 2.6 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe folgende, für das Planobjekt relevante Festlegungen:

2.6.1 (N) Nach Plansatz 2.2.34 des Landesentwicklungsplanes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Des Weiteren dürfen sie weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

2.6.2 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden.

Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regionalbedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden.

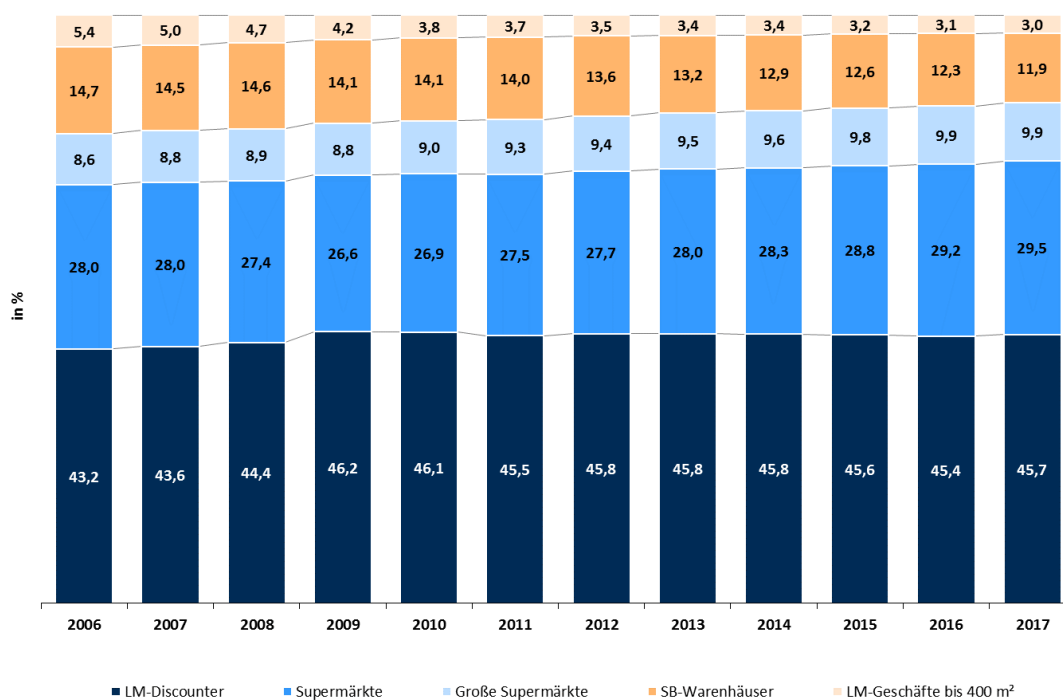
2.6.3 (Z) Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.

3. Marktentwicklungen im Lebensmittelbereich

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 Anforderung 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.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 - 2017



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:⁴

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁶ 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 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

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

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. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmittelvollsortimenter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

| Hauptwarengruppen | Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m ² VK) | | Supermarkt (Ø 1.027 m ² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.380 m ² VK) | |
|-------------------|---|------------|---|------------|--|------------|
| | 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 2018.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Leinzell unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Leinzell. Des Weiteren ist das Vorhaben in das aktuelle Einzelhandelskonzept einzuordnen und zu bewerten.

1. Makrostandort Leinzell

1.1 Rahmendaten

Die **Gemeinde Leinzell** mit ca. 2.040 Einwohnern⁷ liegt im Ostalbkreis, unmittelbar nordöstlich des Mittelzentrums Schwäbisch Gmünd. Die Gemeinde Leinzell wird durch die Lage im Tal der Lein topografisch stark geprägt. Im Nordosten des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde Leinzell mit der Gemeinde Göggingen (ca. 2.450 Einwohner) siedlungsstrukturell zusammengewachsen.

Gemäß **Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2010** ist die Gemeinde Leinzell als Kleinzentrum eingestuft (Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Schwäbisch Gmünd). Dem Kleinzentrum ist ein Nahbereich (GVV Leintal) zugeordnet, welcher die Kommunen Göggingen, Eschach, Obergröningen, Iggingen und Schechingen umfasst. Insgesamt leben im **Nahbereich** des Kleinzentrums Leinzell ca. 11.540 Einwohner.

Leinzell ist über die Landesstraßen L 1156 und L 1075 regional gut erreichbar. Eine Anbindung an die nahe gelegene B 29 erfolgt über die Anschlussstelle in Iggingen in ca. 4 – 5 km. Im **ÖPNV** ist die Gemeinde Leinzell in das Netz der Fa. Fährbus Ostalb eingebunden.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für die Bewertung des Konzentrationsgebots ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg. Es besagt:

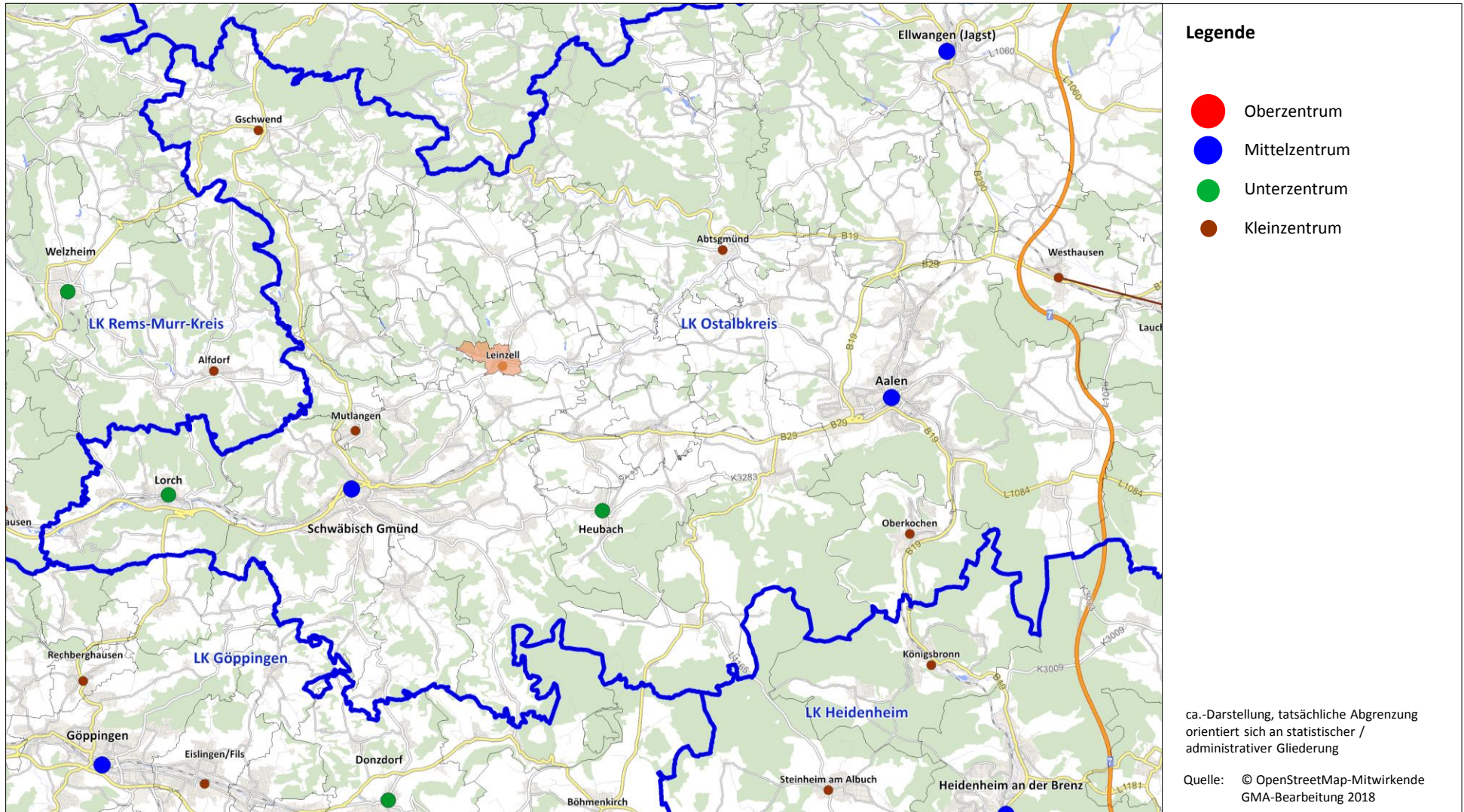
„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert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

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2016.

Karte 1: Lage von Leinzell und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Diese Vorgaben werden auch im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 aufgegriffen. Sie werden in Ziel 2.6.2 und Ziel 2.6.3 konkretisiert:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden.

Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.“

3. Bewertung des Konzentrationsgebots

Leinzell ist als Kleinzentrum ausgewiesen und ist damit vom Grundsatz her nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Gemäß Landesplanung kann jedoch ein Ausnahmetatbestand geltend gemacht werden, wenn wie in Ziel 3.3.7 LEP beschrieben, zum einen die Ansiedlung zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt oder zum anderen der Siedlungsbereich der Projektgemeinde mit einem benachbarten Ort höherer Ordnung zusammengewachsen ist und die Gemeinde Teil eines ausgewiesenen Verdichtungsraumes ist.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Leinzell zwar in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist mit der Nachbargemeinde Göggingen zusammengewachsen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Mittel- oder Oberzentrum. Folglich ist ausschließlich der Aspekt der Grundversorgung als mögliche Ausnahme vom Konzentrationsgebot heranzuziehen.

Die Gemeinde Leinzell verfügt als Kleinzentrum, das die Aufgabe der Grundversorgung hat, über keinen Lebensmittelmarkt. Die in Leinzell ansässigen Anbieter des Lebensmittelhandwerks können die Grundversorgung nicht sichern. Somit ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherung der Grundversorgung in Leinzell als Kleinzentrum beitragen würde.

Zusammenfassend kann für das Konzentrationsgebot auf den Aspekt der Sicherung der Grundversorgung abgestellt werden.

Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.

III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.2 Regionalplan Ostwürttemberg

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 Gögginger Straße

Der **Planstandort** des Vorhabens befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Leinzell auf einer Anhöhe, an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Göggingen. Das Hauptsiedlungsgebiet von Leinzell befindet sich dagegen unten im Tal.

Der Planstandort wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch Regenrückhaltebecken bzw. die Straße „Im Steingau“, im Osten durch die Landesstraße L 1157 und im Süden durch in Richtung Tal abfallende Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Das **Standortumfeld** ist durch das auf der Gemarkung Göggingen in Sichtweite liegende Fachmarktzentrum mit den Anbietern Penny, Rossmann, Getränke Göbel sowie zweier Betriebe des Lebensmittelhandwerks geprägt. Zudem befindet sich östlich, jenseits der L 115, das „Gemeinsame Gewerbegebiet Göggingen-Leinzell“. Nördlich des Fachmarktzentrums schließt sich unmittelbar Wohnbebauung an. Westlich hiervon ist perspektivisch weitere Wohnbebauung inkl. Seniorenheim (Bebauungsplan Kребenäcker) vorgesehen⁸.

Verkehrlich ist der Standort über die Landesstraße L 1157 sowohl aus Richtung Leinzell als auch aus Richtung Göggingen erreichbar⁹. Die bestehenden und geplanten Wohngebiete der Gemeinde Göggingen sind über die Straße „Im Steingau“ angebunden. Im unmittelbaren Standortumfeld befindet sich die **ÖPNV-Haltestelle** „Industriegebiet“. In **fußläufiger Hinsicht** ist insbesondere für den Bereich nördlich des Fachmarktzentrums (Gemarkung Göggingen) eine gute fußläufige Versorgung zu konstatieren. Aus dem Siedlungsgebiet von Leinzell dagegen ist eine fußläufige Anbindung durch den Höhenversatz deutlich erschwert.

⁸ geplante Wohnbaufläche; Vgl. FNP des GVV Leintal- -Frickenhofer Höhe 2010

⁹ Nach Angaben der Fa. Rewe befinden sich für den Planstandort zwei Zufahrtsvarianten in der Prüfung.

Karte 2: Mikrostandort Gögginger Straße

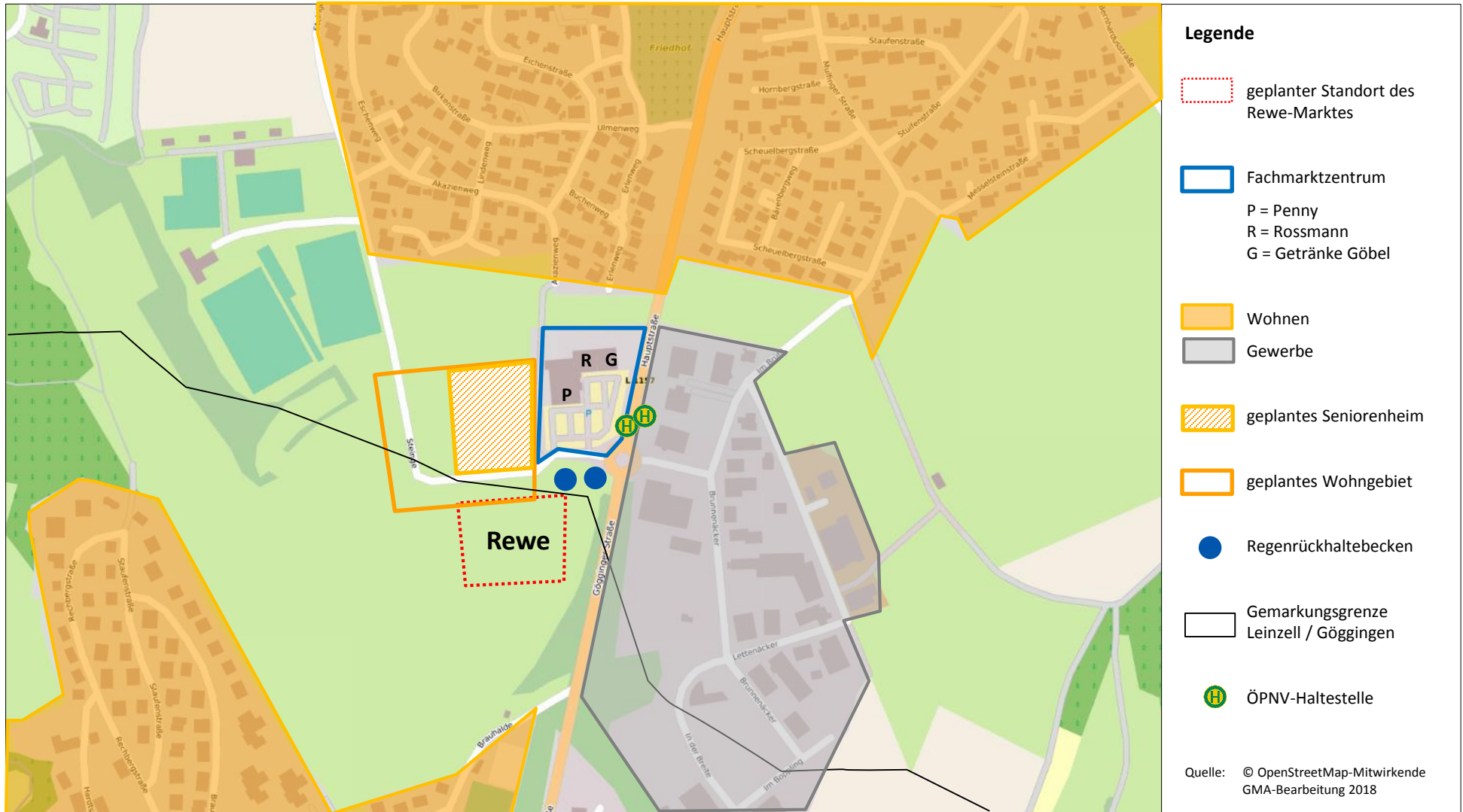


Foto 1: Planstandort bzw. Regenrückhaltebecken



Foto 2: Östlich angrenzendes Gewerbegebiet sowie Verkehrskreisel an der L1157



Foto 3: Nördlich angrenzendes Fachmarktzentrum



GMA-Aufnahmen 2018

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- /// **Städtebaulich** befindet sich der Standort zwar nicht zentraler Lage der Ortsmitte, aber dennoch in zentraler Lage zwischen den beiden zusammengewachsenen Gemeinden Leinzell und Göggingen.
- /// Die **topografische Situation** in Leinzell schränkt die Standortalternativen im Tal erheblich ein.
- /// Nördlich des Fachmarktzentrums schließt sich Wohnbebauung an. Westlich ist zudem Wohnbebauung geplant. Insgesamt ist also in einem 700 m-Radius um den Kombistandort Penny / Rewe **Wohnbevölkerung** vorhanden.
- /// Zudem ist auf den dann entstehenden Kombistandort aus Vollsortimenter und Discounter hinzuweisen, der die Grundversorgung der beiden Gemeinden langfristig nachhaltig sichern würde. Auch spielt durch die Möglichkeiten des Kopplungskaufs das Thema „**Verkehrsbündelung**“ eine entscheidende Rolle.
- /// Der Standort könnte zusammen mit den bestehenden Nutzungen im Standortumfeld eine wichtige **Nahversorgungsfunktion** für beide Gemeinden und insbesondere die bestehenden und angrenzenden Wohngebiete in Göggingen übernehmen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich der Standort in zentraler Lage zwischen beiden Gemeinden befindet und die Versorgungsfunktion für beide Gemeinden gleichermaßen, übernehmen kann. Eine Anbindung an Wohngebiete, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen, und an den ÖPNV ist vorhanden.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.1 Regionalplan Ostwürttemberg

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 und Bevölkerungspotenzial

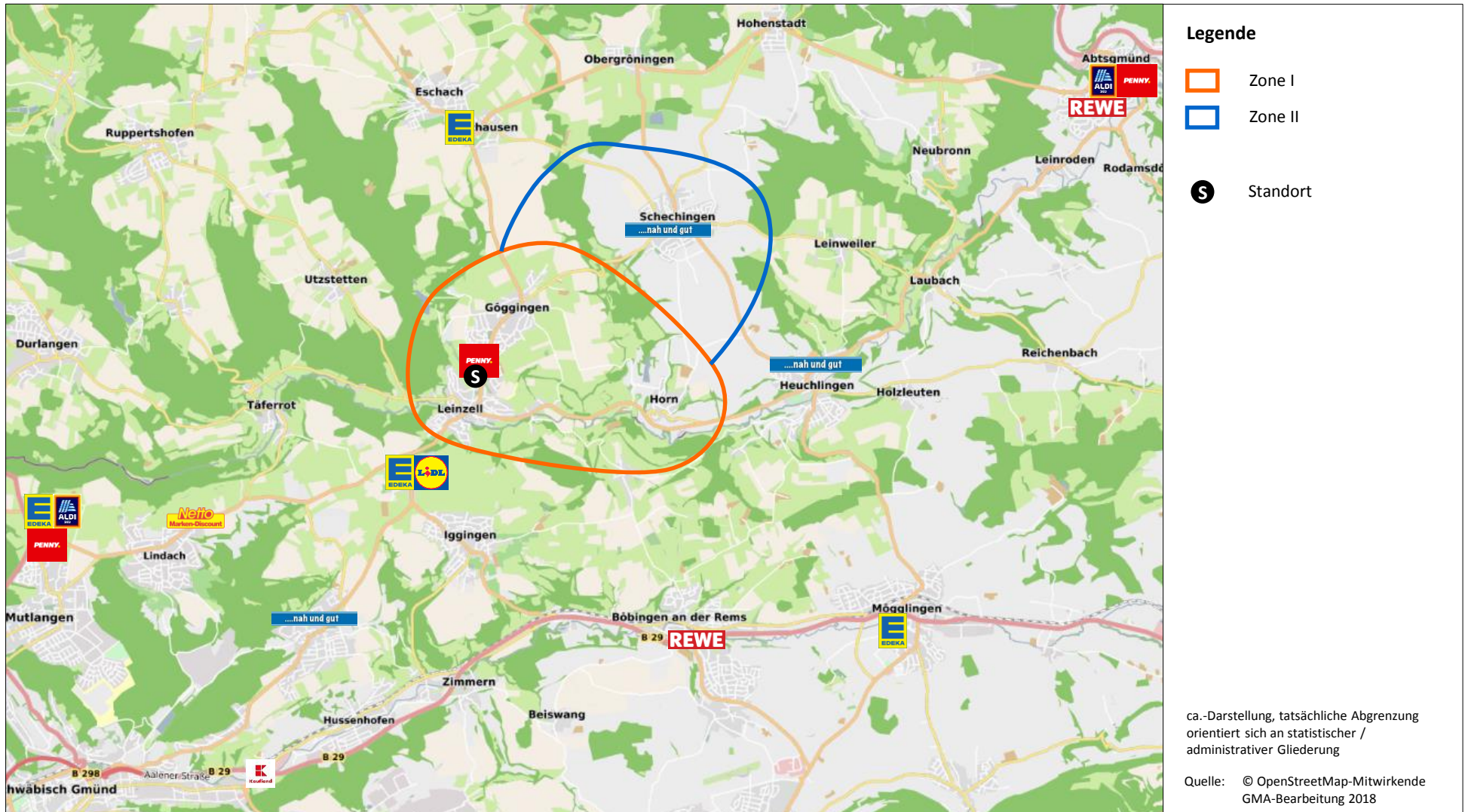
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials 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 Leinzell und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens in Leinzell und wesentliche größere Wettbewerber



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter am Standort Gögginger Straße in Leinzell folgendes Einzugsgebiet abgegrenzt werden:

| | | | |
|----------------------|----------|------------------------|-------------------------------------|
| /// | Zone I: | Leinzell und Göggingen | 4.480 Einwohner |
| /// | Zone II: | Schechingen | 2.080 Einwohner |
| Einzugsgebiet | | | 6.760 Einwohner¹⁰ |

Zone I des Einzugsgebietes wird durch das Kleinzentrum Leinzell und die unmittelbar anschließende Gemeinde Göggingen als Teil des Nahbereiches Leinzell gebildet. Da sich der Projektstandort unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zwischen den beiden Orten befindet, ist eine Einbeziehung beider Gemeinden in die Zone mit der höchsten Kundenorientierung sinnvoll.

In **Zone II** befindet sich die Gemeinde Schechingen als ein weiterer Teil des Nahbereiches, für die der Projektstandort verkehrlich gut erreichbar und die Entfernung zu den attraktiven Wettbewerbsstandorten im Vergleich größer ist als an den Kombistandort Vollsortimenter / Discounter mit ergänzenden Fachmärkten.

Da ein Teil der Gemeinden des Nahbereiches Leinzell (Iggingen, Eschach) bereits über attraktive Anbieter im Vollsortiment verfügt, werden diese Gemeinden nicht in das Einzugsgebiet einbezogen. Kundenverflechtungen, die sich z. B. aus Kopplungskäufen mit dem in Göggingen ansässigen Rossmann ergeben können, werden in Form von **Streukundenanteilen** berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet wird im Wesentlichen durch die Wettbewerbssituation in den umliegenden Kommunen wie Mutlangen (Edeka, Aldi, Penny), Iggingen (Edeka, Lidl), Eschach (Edeka) etc. begrenzt.

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. € 6.035.¹¹

Bezogen auf das konkrete Vorhaben aus dem Lebensmittelbereich sind folgende Pro-Kopf-Ausgaben anzunehmen:

ca. € 2.210.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2016.

¹¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹² Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Leinzell bei 97,0 und in Göggingen bei 104,4 (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial auf rd. 15,1 Mio. €**. Davon entfallen auf

| | |
|-------------|-------------|
| /// Zone I | 10,0 Mio. € |
| /// Zone II | 5,1 Mio. € |

Zusätzlich werden beim Rewe-Lebensmittelvollsortimenter Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen bei rd. 10 %.

3. Umsatzprognose

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.¹³ 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 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 einem späteren Kapitel ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁴

¹³ 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 sowie Kopplungseffekte mit den im Standortumfeld gelegenen Nutzungen im Fachmarktzentrum

¹⁴ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 2: Umsatzprognose des geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenters (1.400 m² VK)

| Zonen | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| Zone I | 10,0 | 25 | 2,5 | 0,3 | 2,8 | 55 – 56 |
| Zone II | 5,1 | 20 | 1,0 | 0,1 | 1,1 | 22 – 23 |
| Einzugsgebiet | 15,1 | 23 – 24 | 3,5 | 0,4 | 3,9 | 77 – 88 |
| Streuumsätze | | | 1,0 | 0,1 | 1,1 | 22 – 23 |
| Insgesamt | | | 4,5 | 0,5 | 5,0 | 100 |

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Rewe 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Rewe-Markt mit ca. 1.400 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 3.500 – 3.600 € / m² VK wird eine leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der geringen Bevölkerungspotenziale im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbssituation, insb. im Vollsortiment, nicht zu erwarten.

Die Umsatzanteile aus Zone I und II stammen aus Kommunen des Nahbereiches Leinzell. Somit ist grundsätzlich festzuhalten, dass mindestens 77 – 78 % des Umsatzes aus dem zentralörtlich definierten Verflechtungsbereich stammen. Ergänzend ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Streuumsatzanteile ebenfalls aus Verflechtungen mit Kunden aus Gemeinden des Nahbereiches (u. a. Obergröningen) ergibt.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot 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) und Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (Ziel 2.6.1).

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 Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes erstreckt sich praktisch ausschließlich auf das Kleinzentrum Leinzell sowie Kommunen des Nahbereiches des Kleinzentrums (GVV Leinzell). Eine Nahversorgungsfunktion übernimmt Rewe insbesondere für Leinzell und Göggingen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland sowie die topografische bzw. verkehrliche Situation unterbunden.
- Basierend auf der Umsatzprognose bzw. Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass für den Rewe Lebensmittelvollsortimenter mindestens 77 – 78 % des Umsatzes aus dem Nahbereich Leinzell selbst stammen. Ca. 22 – 23 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Hierbei sei nochmals der Hinweis gegeben, dass die Kommunen Eschach und Iggingen, aus denen trotz der vorhandenen Wettbewerber (hier jeweils Edeka) gewisse Kundenströme möglich sind, zum Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell gehören.

Das Vorhaben hält die Vorgaben des Kongruenzgebotes eindeutig ein.

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.1 Regionalplan Ostwürttemberg

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

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im November 2018 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.¹⁵ Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden.

1. Wettbewerbssituation in Leinzell und Göggingen (Zone I)

Das Kleinzentrum **Leinzell** mit nur 2.000 Einwohnern weist nur rudimentäre Versorgungsstrukturen auf. Hier sind lediglich Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Tankstellenshop zu nennen. Versorgungsbezogen profitiert die Gemeinde bisher von der Nahlage zur Gemeinde Göggingen bzw. dem an der Gemarkungsgrenze Leinzell / Göggingen liegenden kleinen Fachmarktzentrum. Das Fachmarktzentrum verfügt im Lebensmittelbereich über den Anbieter Penny, einen Getränkemarkt sowie zwei Anbieter des Lebensmittelhandwerks. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch den attraktiven Rossmann-Drogeriefachmarkt (ehemals Schlecker). In **Göggingen** selbst sind daneben noch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und der Anbieter „Horner Mühler / Landhandel Gütlin“ im Ortsteil Horn anzuführen.

Insgesamt summiert sich der aktuelle Gesamtbestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in den beiden Gemeinden auf 1.500 – 1.600 m² Verkaufsfläche.¹⁶ Der mit Nahrungs- und Genussmitteln in Leinzell / Göggingen erzielte Umsatz¹⁷ beläuft sich auf derzeit ca. 6,6 – 6,7 Mio. €.

¹⁵ Im gesamten Einzugsgebiet wurde der relevante Einzelhandelsbesatz (Lebensmittelmärkte, Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkte, Spezialbetriebe) vollständig erfasst und im weiteren Verlauf der Untersuchung (insb. bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte) berücksichtigt.

¹⁶ Inkl. der Lebensmittelfläche beim Anbieter Rossmann.

¹⁷ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte). Die mit dem Bestand verbundenen Umsätze wurden zumeist durch qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet wurden, unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betriebsüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs.

Betrachtet man die aktuelle **Verkausflächenausstattung** der Gemeinden Leinzell und Göggingen insgesamt, ergibt sich ein Wert von 178 m² VK / 1.000 EW. Als Referenzwert kann der Bundesdurchschnitt in Höhe von ca. 439 m² VK / 1.000 EW herangezogen werden.¹⁸

2. Angebotssituation im weiteren Nahbereich des Kleinentrums Leinzell

Im Folgenden werden die wesentlichen Wettbewerber im Nahbereich Leinzell zusammengestellt:

- /// Die Gemeinde **Schechingen** (Zone II) mit ca. 2.300 Einwohnern verfügt über einen kleinen Lebensmittelmarkt nah & gut Herrmann im Ortskern mit ca. 200 – 250 m² VK. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (u. a. Wein, Tankstellenshop).
- /// In der Kommune **Obergröningen** sind keine Betriebe des Lebensmittelhandwerks ansässig. Die Versorgung wird durch die Anbieter in Eschach und Heuchlingen (nah & gut Mezger) übernommen.
- /// Im nördlich angrenzenden **Eschach** wurde im Ortsteil Holzhausen ein moderner Edeka-Markt am Siedlungsrand auf ca. 1.200 – 1.300 m² VK realisiert. Dieser übernimmt die Versorgungsfunktion für die ansonsten nur gering ausgestattete Gemeinde.
- /// Die Gemeinde **Iggingen**, die sich südlich an das Siedlungsgebiet von Leinzell anschließt, verfügt im Gewerbegebiet Brainkofen über einen attraktiven Kombinationsstandort aus einem Vollsortimenter (Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl). Beide Betriebe verfügen zusammen über Verkaufsflächen von ca. 2.300 – 2.400 m². Darüber hinaus sind im Kernort noch Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden.

Betrachtet man den Nahbereich des Kleinentrums Leinzell insgesamt (11.500 Einwohner), ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von 395 m² VK / 1.000 EW. Auch bezogen auf den gesamten Nahbereich ergibt sich somit noch ein gewisses Entwicklungspotential im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

Insbesondere ergibt sich bezogen auf das Kleinzentrum Leinzell inkl. der Nachbargemeinde Göggingen eine **quantitative Versorgungslücke**, aber auch auf den Nahbereich insgesamt. Aus einer Gegenüberstellung des Bundesdurchschnitts und dem aktuellen Ausstattungswert des Nahbereichs Leinzell ergibt sich ein **Flächenpotenzial**.

¹⁸ EHI Retail Institute

3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes können die Wettbewerbsstrukturen wie folgt beschrieben werden:

- /// In der Gemeinde **Heuchlingen**, die sich östlich an das Einzugsgebiet anschließt, ist lediglich ein kleiner Nahversorger (nah&gut Mezger) im Ortskern vorhanden. Kleinteilige Anbieter ergänzen das auf die Wohnbevölkerung ausgerichtete Angebot.
- /// Im westlich von Leinzell gelegenen **Mutlangen** sind im nördlichen Siedlungsgebiet zahlreiche Lebensmittelmärkte (u. a. Edeka, Aldi, Penny) sowie weitere Fachmärkte (u.a. dm) ansässig.
- /// Südlich angrenzend ist das vielfältige Angebot im Lebensmittelbereich der Kreisstadt **Schwäbisch Gmünd** (u. a. Kaufland in Hussenhofen, Netto in Lindach) anzuführen.
- /// Darüber hinaus ist auf Wettbewerbsstrukturen in **Böbingen a. d. Rems** (Rewe) sowie in **Abtsgmünd** (Rewe, Aldi, Penny) hinzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der Wettbewerbssituation außerhalb des Nahbereichs festhalten, dass sich die nächstgelegenen größeren Lebensmittelmärkte in Mutlangen und Schwäbisch Gmünd befinden. Kundenzuführeffekte aus diesen Bereichen sind nur in geringer Form zu erwarten.

4. Umsatzzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

4.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines 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.

4.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der Ansiedlung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gögginger Straße wird von einer geplanten Verkaufsfläche von 1.400 m² ausgegangen. Der Rewe-Markt wird an seinem Standort eine Umsatzleistung von ca. 4,9 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Der Backshop wird eine Umsatzleistung von rd. 0,3 Mio. € erzielen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben von Rewe (inkl. Backshop) zu erwarten:

Tabelle 3: Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben Rewe inkl. Backshop

| | | |
|--------------------------|--|------------|
| Lebensmittelbereich | Umsatzleistung des geplanten Rewe-Marktes, davon | 4,8 |
| | ▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Leinzell / Göggingen | 0,4 – 0,5 |
| | ▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im weiteren Nahbereich | 1,3 – 1,4 |
| | ▪ davon gegenüber Anbietern in Iggingen | 0,8 – 0,9 |
| | ▪ davon gegenüber Anbietern in Eschach | 0,4 – 0,5 |
| | ▪ davon gegenüber Anbietern in Schechingen | 0,1 |
| | ▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern außerhalb des Nahbereichs | 3,0 – 3,1 |
| Nichtlebensmittelbereich | Umsatzleistung des geplanten Rewe-Marktes, davon | 0,5 |
| | ▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im Nahbereich | 0,1 – 0,2 |
| | ▪ Umsatzzumlenkungen im weiteren Untersuchungsraum | 0,3 – 0,4 |
| | Umsatz Rewe insgesamt | 5,0 |

4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen wird das Vorhaben hinsichtlich der wettbewerblchen und städtebaulichen Wirkungen bewertet:

- / In **Leinzell bzw. Göggingen** werden Umsatzumverteilungseffekte von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € bzw. 6 – 7 % erwartet. Diese betreffen im Kern den im Standortumfeld befindlichen Penny-Discounter sowie den Getränkemarkt Göbel. Diese Wirkungen können an dieser Stelle relativiert werden, wenn die positiven Effekte einer Standortkombination Vollsortimenter / Discounter und den Kundenzuführungseffekten für das Fachmarktzentrum insgesamt mit in die Betrachtung eingestellt werden. Insgesamt handelt es sich aber um attraktive und leistungsfähigste Anbieter, so dass aufgrund der ermittelten Effekte nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Aus städtebaulicher

Sicht ist festzuhalten, dass sich das Fachmarktzentrum wie auch der Projektstandort nicht in zentraler Lage in den Ortsmitten aber in zentraler Versorgungslage zwischen beiden Gemeinden befindet. Die Versorgungsfunktion wird durch die Ansiedlung gestärkt.

- Gegenüber den Anbietern in den **weiteren Kommunen des Nahbereiches Leinzell**, die über Versorgungsstrukturen verfügen, ergeben sich Umverteilungseffekte von insgesamt ca. 1,3 – 1,4 Mio. €. Bezogen auf die relevanten Kommunen liegen die Effekte bei z. T. 8 %.

Die höchsten Umverteilungseffekte von 0,8 – 0,9 Mio. € werden gegenüber dem Kombistandort Edeka / Lidl im Gewerbegebiet **Iggingen-Brainkofen** wirksam. Dieser städtebaulich nicht integrierte Standort ist jedoch als leistungsfähig und stabil zu bewerten. Folglich ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu Marktaustritten kommen wird, die die Versorgungsstruktur nachhaltig schädigen.

Abgeschwächt wird die Ansiedlung von Rewe auch in **Eschach-Holzhausen** am Standort Edeka spürbar (ca. 0,4 Mio. € bzw. 7 – 8 %). Der Standort des Edeka-Marktes liegt am Holzhausener Ortsrand und weist nur z. T. Bezug zu Wohngebieten auf. Das Marktgebiet des Edeka-Marktes ist jedoch stärker auf die Kommunen nördlich und östlich von Eschach ausgerichtet und weist nur bedingt Überschneidungen mit dem Marktgebiet des geplanten Rewe-Marktes in Leinzell auf. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zwar zu Umsatzverlusten kommen wird, der Edeka-Markt jedoch weiter stabil ist, und seiner Versorgungsfunktion in Eschach und dem eigenen Kundeneinzugsgebiet nachkommen wird. Eine unmittelbare Gefährdung des Standortes ist somit nicht erkennbar.

In der Gemeinde **Schechingen** sind die Auswirkungen der Ansiedlung kaum nachweisbar. Die Effekte, die insbesondere den kleinflächigen nah & gut-Markt in zentraler Lage tangieren könnten, liegen bei max. 0,1 Mio. € bzw. 3 – 4 %. Von einem Marktaustritt ist hier nicht auszugehen, da der Markt auch weiterhin seine lokale Versorgungsfunktion ausüben kann.

- Gegenüber den **Anbietern außerhalb des Nahbereiches Leinzell** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt bei ca. 3,0 – 3,1 Mio. € bewegen. Diese werden insbesondere gegenüber den Anbietern in Mutlangen sowie in Schwäbisch Gmünd wirksam. Da sich die relevanten Wettbewerber in Mutlangen und Schwäbisch Gmünd an städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden, sind die Auswirkungen auch hier eher wettbewerblicher Natur. Hier sind in allen untersuchten Kommunen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Rückwirkungen zu erwarten.

- /// Der im Vorkassenbereich vorgesehene **Backshop** tritt insbesondere in Wettbewerb mit den Bäckereien im Standortumfeld und im weiteren Nahbereich. Nach Angaben der Fa. Rewe ist die Belegung des Backshops mit einer lokalen bzw. regionalen Bäckerei vorgesehen. Von ursächlich mit dem Vorhaben verbundenen Marktaustritten ist nicht auszugehen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** sind aufgrund der Sortimentsausrichtung von Rewe mit einem starken Schwerpunkt im Lebensmittelsegment nur rd. 0,5 Mio. € dem Nichtlebensmittelbereich zuzuordnen. Die in diesem Bereich ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden sich zum einen gegenüber den Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber Fachmärkten (u.a. Drogeriemärkte) bemerkbar machen. Ein Teil des Umsatzes wird gegenüber dem im benachbarten Fachmarktzentrum ansässigen Rossmann-Drogeriemarkt wirksam. Da dies jedoch verschiedene Teilsortimente betrifft und es sich bei Rossmann um einem attraktiven und leistungsfähigen Anbieter handelt, ist nicht von einem Marktaustritt auszugehen. Vielmehr ist durch die Kundenzuführeffekte des Rewe-Marktes an den Standort insgesamt von positiven Effekten für den Rossmann-Drogeriemarkt auszugehen.

Bei einer Einordnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte lässt sich festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei den größeren Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Es ist nicht mit Marktaustritten zu rechnen. Bei einer städtebaulichen Bewertung der Situation lässt sich festhalten, dass keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (sofern überhaupt abgrenzbar) ausgelöst werden. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet.

4.4 Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot 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 Landesplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen und auch im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 aufgeführt:

2.6.1 (N) [...]

Des Weiteren dürfen sie weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

4.5 Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Die wesentlichen Umverteilungen werden zum einen gegenüber dem Standort Penny im benachbarten Fachmarktzentrum wirksam, wobei hier auch auf die positiven Kundenzuführeffekte hinzuweisen ist. Die Auswirkungen liegen hier 6 – 7 % und damit auf einem Niveau auf dem nicht mit Marktaustritten oder einer versorgungsstrukturellen Schwächung der Situation in Göggingen auszugehen ist.
- /// Weitere wesentliche Umverteilungseffekte sind gegen über den Anbietern in Eschach-Holzhausen und Iggingen-Brainkofen zu erwarten. Aufgrund der Stärke beider Versorgungsstandorte bzw. einem abweichenden Kundeneinzugsgebiet (Edeka in Eschach), sind die Auswirkungen von max. 8 % nicht existenzgefährdend.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind Rückwirkungen aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Wettbewerber und Standorte ebenfalls auszuschließen.
- /// Auch im **Nonfoodbereich** sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sich die Rückwirkungen auf zahlreiche Sortimente und Wettbewerber verteilen werden bzw. lokal eher von positiven Kundenzuführeffekten auszugehen ist.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Ansiedlung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

| Planvorhaben / Planstandort | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK und eines Backshops mit rd. 100 m² Fläche bzw. 30 m² VK i.e.S. ▪ Standort im nördlichen Siedlungsgebiet von Leinzell an der Gemarkung zu Göggingen | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|------|----------|--------|-----------|-------|----------|-------|---------|-------|-------------|-------|-------------------------------|-------|
| Rechtsrahmen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | |
| Standortrahmen- bedingungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Kleinzentrum Leinzell: ca. 2.040 Einwohner ▪ topografisch durch die Lage der Gemeinde im Tal der Lein geprägt ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit kleinteiligem nahversorgungsrelevantem Besatz und ergänzenden Nutzungen; keine Lebensmittelmarkt vorhanden ▪ Leinzell ist als Kleinzentrum (GVV Leinzell als Nahbereich) | | | | | | | | | | | | | | |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinden Leinzell und Göggingen sowie die Gemeinde Schechingen. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.760 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 15,1 Mio. € | | | | | | | | | | | | | | |
| Umsatzerwartung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung Rewe mit ca. 1.400 m² VK: ca. 5,3 Mio. €, davon ca. 4,8 Mio. € Food und ca. 0,5 Mio. € Nonfood | | | | | | | | | | | | | | |
| Umsatzum- verteilungseffekte | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leinzell</td> <td style="text-align: right;">Max. 5</td> </tr> <tr> <td>Göggingen</td> <td style="text-align: right;">6 – 7</td> </tr> <tr> <td>Iggingen</td> <td style="text-align: right;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td>Eschach</td> <td style="text-align: right;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td>Schechingen</td> <td style="text-align: right;">3 – 4</td> </tr> <tr> <td>außerhalb des Einzugsgebietes</td> <td style="text-align: right;">6 – 7</td> </tr> </tbody> </table> | | in % | Leinzell | Max. 5 | Göggingen | 6 – 7 | Iggingen | 7 – 8 | Eschach | 7 – 8 | Schechingen | 3 – 4 | außerhalb des Einzugsgebietes | 6 – 7 |
| | in % | | | | | | | | | | | | | | |
| Leinzell | Max. 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| Göggingen | 6 – 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| Iggingen | 7 – 8 | | | | | | | | | | | | | | |
| Eschach | 7 – 8 | | | | | | | | | | | | | | |
| Schechingen | 3 – 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| außerhalb des Einzugsgebietes | 6 – 7 | | | | | | | | | | | | | | |

| Raumordnerische Bewertungskriterien | |
|--|--|
| Konzentrations- gebot | <p>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</p> <p>Die Gemeinde Leinzell verfügt als Kleinzentrum, das die Aufgabe der Grundversorgung hat, über keinen Lebensmittelmarkt. Die in Leinzell ansässigen Anbieter des Lebensmittelhandwerks können die Grundversorgung nicht sichern. Somit ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherung der Grundversorgung in Leinzell als Kleinzentrum betragen würde.</p> |
| Integrations- gebot | <p>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</p> <p>Städtebaulich befindet sich der Standort zwar nicht zentraler Lage der Ortsmitte, aber dennoch in zentraler Lage zwischen den beiden zusammengewachsenen Gemeinden Leinzell und Göggingen. Die topografische Situation in Leinzell schränkt die Standortalternativen im Tal erheblich ein. Nördlich des Fachmarktzentrums schließt sich Wohnbebauung an. Westlich ist zudem Wohnbebauung geplant. Insgesamt ist also in einem 700 m-Radius um den Kombistandort Penny / Rewe Wohnbevölkerung vorhanden. Zudem ist auf den dann entstehenden Kombistandort aus Vollsortimenter und Discounter hinzuweisen, der die Grundversorgung der beiden Gemeinden langfristig nachhaltig sichern würde. Auch spielt durch die Möglichkeiten des Kopplungskaufs das Thema „Verkehrsbündelung“ eine entscheidende Rolle. Der Standort könnte zusammen mit den bestehenden Nutzungen im Standortumfeld eine wichtige Nahversorgungsfunktion für beide Gemeinden und insbesondere die bestehenden und angrenzenden Wohngebiete in Göggingen übernehmen. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich der Standort in zentraler Lage zwischen beiden Gemeinden befindet und die Versorgungsfunktion für beide Gemeinden gleichermaßen, übernehmen kann. Eine Anbindung an Wohngebiete, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen, und an den ÖPNV ist vorhanden.</p> |
| Kongruenz- gebot | <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes erstreckt sich praktisch ausschließlich auf das Kleinzentrum Leinzell sowie Kommunen des Nahbereiches des Kleinzentrums (GVV Leinzell). Eine Nahversorgungsfunktion übernimmt Rewe insbesondere für Leinzell und Göggingen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland sowie die topographische bzw. verkehrliche Situation unterbunden. Basierend auf der Umsatzprognose bzw. Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass für den Rewe Lebensmittelvollsortimenter mindestens 77 – 78 % des Umsatzes aus dem Nahbereich Leinzell selbst stammen. Ca. 22 – 23 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Hierbei sei nochmals der Hinweis gegeben, dass die Kommunen Eschach und Iggingen, aus denen trotz der vorhandenen Wettbewerber (hier jeweils Edeka) gewisse Kundenströme möglich sind, zum Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell gehören.</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Beeinträchtigungs- verbot | <p>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</p> <p>Die wesentlichen Umverteilungen werden zum einen gegenüber dem Standort Penny im benachbarten Fachmarktzentrum wirksam, wobei hier auch auf die positiven Kundenzuführeffekte hinzuweisen ist. Die Auswirkungen liegen hier 6 – 7 % und damit auf einem Niveau, auf dem nicht mit Marktaustritten oder einer versorgungsstrukturellen Schwächung der Situation in Göggingen auszugehen ist. Weitere wesentliche Umverteilungseffekte sind gegen über den Anbietern in Eschach-Holzhausen und Iggingen-Brainkofen zu erwarten. Aufgrund der Stärke beider Versorgungsstandorte bzw. einem abweichenden Kundeneinzugsgebiet, sind die Auswirkungen von max. 8 % nicht existenzgefährdend. Außerhalb des Einzugsgebietes sind Rückwirkungen aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Wettbewerber und Standorte ebenfalls auszuschließen. Auch im Nonfoodbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sich die Rückwirkungen auf zahlreiche Sortimente und Wettbewerber verteilen werden bzw. lokal eher von positiven Kundenzuführeffekten auszugehen ist.</p> |
|--------------------------------------|---|

| Verzeichnisse | Seite |
|---|-------|
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Lage von Leinzell und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum | 11 |
| Karte 2: Mikrostandort Gögginger Straße | 14 |
| Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens in Leinzell und wesentliche größere Wettbewerber | 18 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten | 9 |
| Tabelle 2: Umsatzprognose des geplanten Rewe-Lebensmittelvollsortimenters (1.400 m ² VK) | 21 |
| Tabelle 3: Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben Rewe inkl. Backshop | 26 |
| Abbildungsverzeichnis | |
| Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 - 2017 | 8 |
| Fotoverzeichnis | |
| Foto 1: Planstandort bzw. Regenrückhaltebecken | 15 |
| Foto 2: Östlich angrenzendes Gewerbegebiet sowie Verkehrskreisel an der L1157 | 15 |
| Foto 3: Nördlich angrenzendes Fachmarktzentrum | 15 |