



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Gosheim

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Gosheim

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

Ludwigsburg, am 28.12.2018

---

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	6
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort Gosheim	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>15</b>
1. Mikrostandort „Wehinger Straße“	15
2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung der Situation in der Ortsmitte Gosheims	19
4. Standortalternativen in Gosheim	22
5. Bewertung des Integrationsgebotes	25
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>27</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	27
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
3. Umsatzerwartung des Untersuchungsobjektes	30
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	31
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	32
<b>V. Beeinträchtungsverbot</b>	<b>33</b>
<b>1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet</b>	<b>33</b>
2. Fazit der Wettbewerbsanalyse	36
3. Wettbewerb im weiteren Umfeld	37
4. Kaufkraftströme	39
5. Umverteilungswirkungen in Gosheim und den Nachbargemeinden	41
6. Rechtliche Vorgaben	42
7. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	43
8. Bewertung der Situation im zentralen Versorgungsbereich Wehingen	45
<b>VI. Fazit und Empfehlungen</b>	<b>49</b>

## **I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**

### **1. Ausgangslage**

Seit der Schließung des Ehemaligen Rewe-Marktes in der Ortsmitte besteht in Gosheim ein Versorgungsdefizit. Nach Schließung des innerörtlichen Lebensmittelmarktes ist derzeit der Netto-Markt in der Daimlerstraße der einzige Lebensmittelmarkt in Gosheim. Aufgrund der begrenzten Größe und des eingeschränkten Sortiments ist durch den Netto-Markt nur eine ansatzweise Versorgung möglich. In diesem Zusammenhang bestehen seit Anfang 2017 Überlegungen der Fa. Edeka, in Gosheim einen Lebensmittelmarkt als sog. Vollsortimenter an der Wehinger Straße zu eröffnen.

Ursprünglich war hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Nach einem gemeinsamen Termin mit dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg und dem Regierungspräsidium Freiburg am 14.12.2017 wurde vereinbart, die Verkaufsfläche auf 1.350 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Dadurch sollten insbesondere Einwendungen aus der Nachbargemeinde Wehingen ausgeräumt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine bereits im März 2017 vorgelegte Auswirkungsanalyse der GMA vollständig überarbeitet. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Gosheim mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überprüft.

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

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes
- /// (Neu-)Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der projektrelevanten Kaufkraftpotenziale für den Lebensmittelvollsortimenter.
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Gosheim
- /// Wettbewerbssituation im Umland
- /// Ermittlung der Umsatzerwartung für das Vorhaben anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde der relevante Wettbewerb in Gosheim und im Umland erfasst und eine Besichtigung des Projektstandortes durchgeführt.

Darüber hinaus wird Bezug genommen auf das Besprechungsprotokoll des Regierungspräsidiums Freiburg vom 24.12.2017. Darin wurden folgende Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Gosheim formuliert:

- Grundsätzlich ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Gosheim als (Teil-)Unterzentrum möglich, sofern es zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Allerdings ist die Dimensionierung an das Thema Grundversorgung zu koppeln.
- Bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die derzeit unzweifelhaft abfließenden Kaufkraftströme in Richtung Wehingen zu berücksichtigen. Eine Rückholung dieser abfließenden Kaufkraft kann nicht als „Beleg für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes“ herangezogen werden. Außerdem ist in diesem Zusammenhang die geplante Ansiedlung eines Aldi-Marktes in Wehingen (mit der Folge weiteren Kaufkraftabzugs aus Gosheim) zu berücksichtigen.
- Um Auswirkungen auf Wehingen zu reduzieren, soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der den Betrieb und die Modernisierung des Wehinger Edeka-Marktes sicherstellt.

Diese Prämissen sind im Rahmen des vorliegenden Gutachtens zu berücksichtigen und insbesondere bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes einzustellen.

Außerdem wurden die Einwendungen aus Wehingen berücksichtigt.<sup>1</sup>

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

- „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,

<sup>1</sup> Siehe hierzu „Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse der GMA zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Gosheim“. CIMA, Juli 2017.

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

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

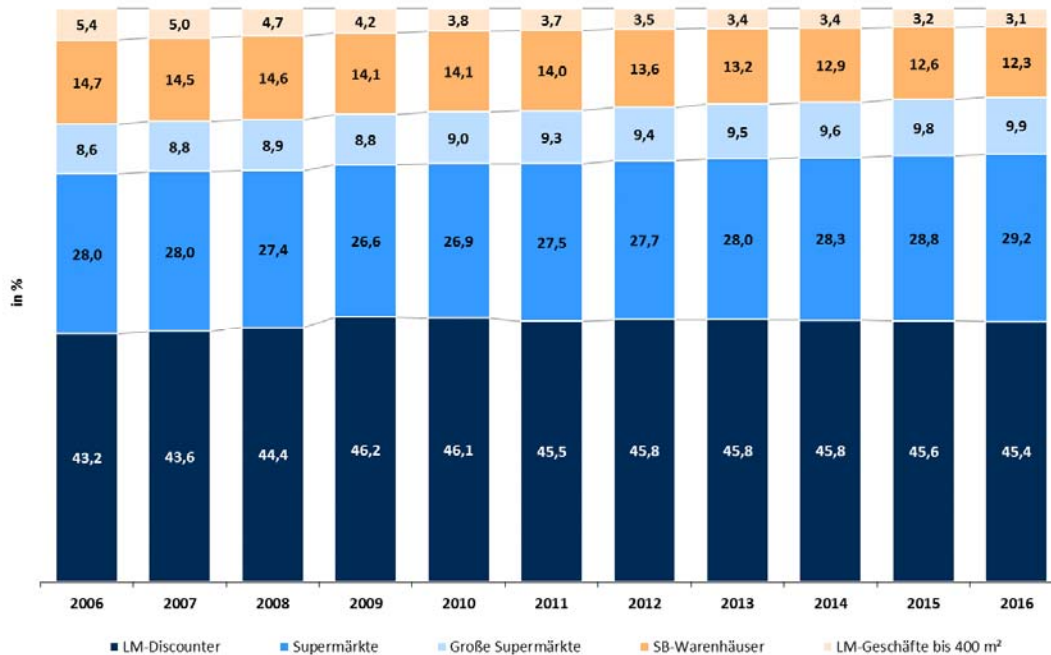
Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche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

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die möglichen versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Gosheim sowie auf die Umlandkommunen zu analysieren.

### **3. Definition und ausgewählte Marktdaten**

Die Dynamik in der Lebensmittelbranche 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.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel  
2006 – 2016**


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2017

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

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

#### Kleines Lebensmittelgeschäft

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

#### Lebensmitteldiscounter

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

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

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

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

### Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

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

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 779 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 982 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017.



## II. Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Gosheim

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen auf einer Hochfläche im Südwesten der Schwäbischen Alb. Im Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Kommune die Funktion eines **gemeinsamen Unterzentrums** mit der Gemeinde Wehingen zugewiesen (vgl. Karte 1). Damit kommt Gosheim eine wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung des Verflechtungsbereiches zu. Zum regionalplanerisch definierten Nahbereich des gemeinsamen Unterzentrums zählen die Gemeinden Bubsheim, Deilingen, Egesheim, Königsheim und Reichenbach am Heuberg.

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde wird durch die L 433 sichergestellt, die Gosheim mit der B 14 (Rottweil – Spaichingen – Tuttlingen) verbindet. Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die Autobahn 81 (Stuttgart – Singen) befinden sich in Rottweil und Tuningen in einer Entfernung von jeweils ca. 20 km. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Tuttlingen gewährleistet.

Gosheim weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Die Wohngebiete erstrecken sich überwiegend entlang der Hanglagen rund um den Ortskern. Gewerbegebiete befinden sich im östlichen Siedlungsbereich entlang der Wehinger Straße sowie in solitärer Lage im nordöstlichen Gemeindegebiet (Am Sturmbühl). Prägend für die Siedlungsstruktur sind darüber hinaus zahlreiche solitär im Siedlungsbereich gelegene Gewerbebetriebe. Insbesondere die Firma Hermle AG im Osten der Gemeinde nimmt eine wichtige Stellung ein. Charakteristisch für Gosheim sind zudem zahlreiche Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern, die in den vergangenen Jahren entstanden sind.

Die Gemeinde Gosheim zählt momentan ca. 3.942 Einwohner.<sup>6</sup> Für die vergangenen Jahre lässt sich eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung festhalten. Für das Jahr 2030 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose ebenfalls von einer stabilen Einwohnerzahl aus.<sup>7</sup>

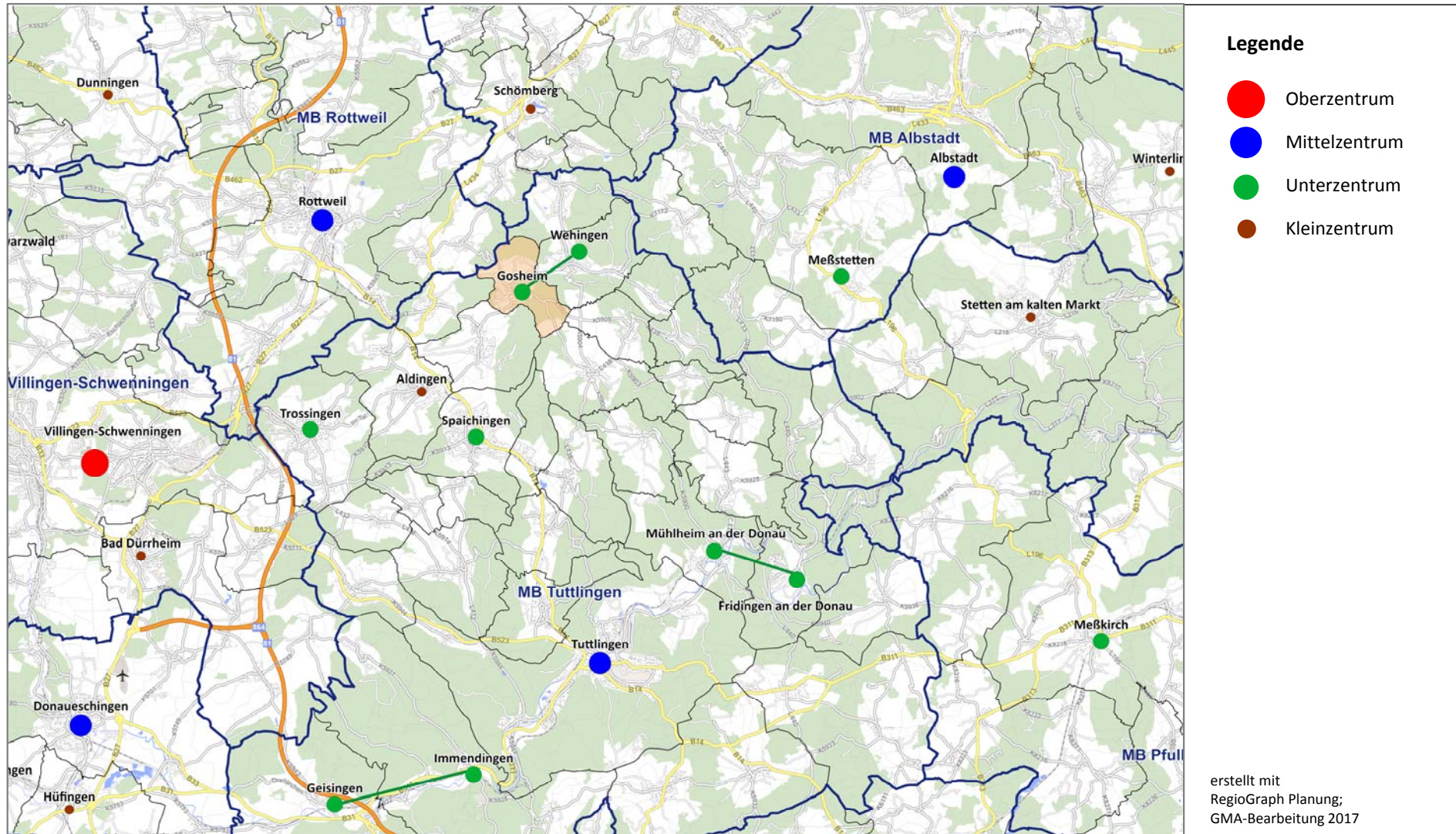
Im Jahr 2016 waren in Gosheim ca. 2.919 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert.<sup>8</sup> Im Vergleich zum Landkreis Tuttlingen sind in der Gemeinde überdurchschnittlich viele Beschäftigte im produzierenden Gewerbe tätig. Die starke Bedeutung Gosheims als Arbeitsstandort zeigt sich auch anhand der Pendlerstatistik. So stehen 2.182 Einpendlern nur 966 Auspendler gegenüber. Damit ist für Gosheim ein positiver Pendlersaldo von 1.216 Personen festzuhalten. In Relation zur Einwohnerzahl ist dieser Wert als überdurchschnittlich einzustufen. Gosheim ist damit ein starker Wirtschaftsstandort, was sich bisher in der Versorgungsstruktur jedoch nicht niederschlägt.

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 3 / 2017.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

### Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



**Karte 2: Einzelhandelsstruktur in Gosheim**



Im Rahmen dieser Untersuchung ist vorrangig die **Einzelhandelsstruktur** in der Gemeinde zu untersuchen. Im Hinblick auf das Standortgefüge können folgende wesentliche Einzelhandelslagen festgestellt werden:

- /// Die **Ortsmitte** erstreckt sich entlang der Hauptstraße sowie dem südlichen Abschnitt der Lembergstraße (vgl. Karte 2) In diesem Bereich befinden sich kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (2 Bäckereien, Metzgerei, Schreibwarenladen, Modegeschäft, Geschenkartikelgeschäft, Apotheke) sowie zahlreiche Dienstleistungsnutzungen (u. a. drei Friseure, Gesundheitshaus, mehrere Restaurants, Versicherung, Kreissparkasse, Volksbank, Vereinshaus, Postagentur etc.). Ein durchgängiger Geschäftsbesatz ist allerdings nicht vorhanden. Der Schwerpunkt der Nutzungen befindet sich rund um das Rathaus sowie im Osten. Zudem sind mehrere Leerstände vorhanden. Hierzu zählen insbesondere die brachgefallene Fläche des RD-Drogeriemarktes (Kreuzungsbereich Wehinger Straße / Lembergstraße) sowie der ehemalige Rewe-Markt an der Hauptstraße.
- /// Nordöstlich des Ortskerns befindet sich in der Daimlerstraße ein **Netto-Lebensmittel-discounter**, in dessen Vorkassenzonen auch eine Bäckerei untergebracht ist. Dies ist der einzige Lebensmittelmarkt in Gosheim.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Gosheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des **Landesentwicklungsplanes 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 Schwarzwald-Baar-Heuberg**<sup>9</sup> wird die o.g. Regelung unter Kapitel 2.7.1 (Z1) aufgegriffen.

<sup>9</sup> Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg; Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte; Januar 2012.

### 3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die Gemeinde Gosheim ist grundsätzlich für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, da sie gemeinsam mit der Nachbargemeinde Wehingen ein Unterzentrum bildet. Diese grundsätzliche Zulässigkeit gilt auch, wenn in Gosheim kein Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan ausgewiesen wurde. Beim Konzentrationsgebot handelt es sich um ein eigenständiges Ziel des Regionalplans (Z 2.7.1). Davon zu unterscheiden sind die in Z 2.7.2 festgelegten Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte<sup>10</sup> (siehe hierzu auch Protokoll des Regierungspräsidiums Freiburg vom 14.12.2017).

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei der geplanten Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg die alleinige Ausweisung eines Vorranggebietes für Wehingen nicht mehr fortgeführt werden wird. In beiden (Teil-)Unterzentren ist demnach eine Ausweisung im Rahmen der Fortschreibung geplant.

Auch unabhängig von der Frage des Vorranggebiets kann deutlich gemacht werden, dass in Gosheim Handlungsbedarf zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (im Sinne des Ziels 3.3.7 des Landesentwicklungsplans). Derzeit ist ausschließlich ein kleinflächiger Netto-Markt mit 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Gosheim vorhanden. Bei 3.950 Einwohnern entspricht dies einer Verkaufsflächendichte von lediglich 170 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Damit erreicht Gosheim nur knapp die Hälfte des deutschen Vergleichswertes.<sup>11</sup> Bereits diese quantitative Betrachtung zeigt den erheblichen Nachholbedarf in Gosheim.

Darüber hinaus besteht jedoch auch ein qualitativer Nachholbedarf. Der Netto-Markt kann aufgrund seiner geringen Größe und auch aufgrund seiner Sortimentsstruktur als Discounter keine hinreichende Grundversorgung gewährleisten. Mit einem eingeschränkten Sortiment – insbesondere einem deutlich eingeschränkten Frischesortiment – bietet der Netto-Discounter zwar eine Basisversorgung, nicht jedoch eine Grundversorgung, wie sie einem Unterzentrum angemessen wäre. Auch der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg weist in der Begründung zum Konzentrationsgebot darauf hin, dass sog. Vollversorger besser zur Grundversorgung geeignet sind:

<sup>10</sup> Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte) sieht unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in nicht zentralen Orten vor. Für nicht zentrale Orte ist im Regionalplan generell kein Vorranggebiet ausgewiesen. Logischerweise muss für Gosheim (zumindest für die Grundversorgung) auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein, auch wenn der Regionalplan kein Vorranggebiet vorsieht. Insofern können Einwendungen bezüglich des Konzentrationsgebotes seitens der Gemeinde Wehingen (vgl. auch Plausibilitätsprüfung der CIMA, S. 5) nicht geltend gemacht werden.

<sup>11</sup> Demgegenüber erreicht Wehingen einen Wert von 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner und damit das 2,5fache des deutschen Vergleichswertes. Mit der geplanten Ansiedlung von Aldi wird sich der Vergleichswert in Wehingen auf über 1.100 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner erhöhen.

„Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die für diese Versorgungsfunktion besonders wertvollen Lebensmittel-Supermärkte (sog. Vollversorger).“<sup>12</sup> Der Regionalplan weist ausdrücklich darauf hin, dass „Getränke, Zeitungen, Zeitschriften, Drogeriewaren und Kosmetikartikel“ ebenfalls zur Grundversorgung zählen. Der Netto-Discounter verfügt nur über ein stark eingeschränktes Angebot von Getränken und Drogeriewaren. Zeitungen, Zeitschriften und Kosmetikartikel werden im Netto-Markt nicht geführt. Dies ist sowohl auf die geringe Größe des Netto-Marktes als auch systembedingt auf den Betriebstyp Lebensmittel-Discounter zurückzuführen. Selbst bei einer Modernisierung und Vergrößerung des Netto-Marktes ist nicht mit einer entsprechenden Sortimentsausweitung zu rechnen.

Wie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg dargestellt, kann eine qualitativ hinreichende Grundversorgung insbesondere durch die Ansiedlung eines Supermarktes gewährleistet werden. Das in Gosheim vorgesehene Projekt der Firma EDEKA erfüllt diese Anforderungen, insbesondere auch durch eine umfangreichere Getränkeabteilung sowie ein qualifiziertes Drogeriewarensortiment sowie eine umfangreiche Zeitungen- und Zeitschriftenabteilung. Um diese Grundversorgung im Rahmen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg gewährleisten zu können, ist jedoch eine gewisse Mindestgröße des geplanten Supermarkts erforderlich. Insbesondere die Integration eines der Grundversorgung dienenden Getränkesortiments erfordert aufgrund der supermarktypischen Mehrwegsysteme entsprechenden Flächenbedarf. Die geplanten 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Gosheim sollten auch vor diesem Hintergrund nicht weiter reduziert werden. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass in Gosheim kein Drogeriemarkt vorhanden ist. Es wäre daher zu begrüßen, wenn im Rahmen der Planung zur Sicherung der Grundversorgung auch in dem geplanten EDEKA-Markt eine leistungsfähige Drogerieabteilung etabliert werden würde. Um diese Grundversorgungsfunktion zu erfüllen, erscheinen die vorgesehenen 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits als Untergrenze.

---

<sup>12</sup> Vergleiche Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Januar 2012, S. 9.

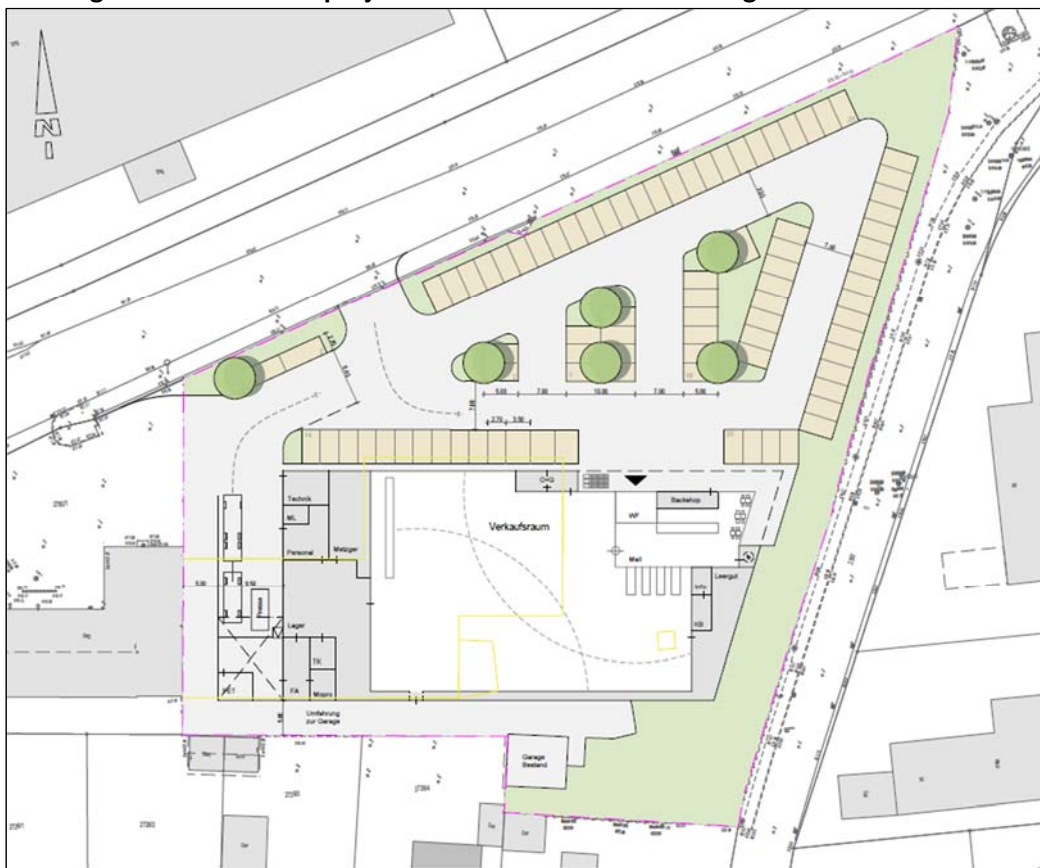
### III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

#### 1. Mikrostandort „Wehinger Straße“

Der Planstandort der projektierten Einzelhandelsnutzungen befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Wehinger Straße 28. Die Distanz zum Ortskern beträgt ca. 900 m. Bei dem Areal handelt es sich um das Gelände des VW-Autohauses Nann, das aufgegeben werden soll (vgl. Fotos 1 und 2). Lediglich die Tankstelle soll weiterhin bestehen bleiben. Die Zufahrt soll von der Wehinger Straße erfolgen, während die Stellplätze im nordöstlichen Bereich des Grundstücks geplant sind (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Planskizze der projektierten Einzelhandelsnutzungen**



Quelle: Müller & Huber Architekturbüro; GMA-Bearbeitung 2017

Das Projektareal wird im Norden von der Wehinger Straße, im Westen von der Schwabenstraße und im Osten von der Weiherstraße begrenzt. Im Süden schließen Wohnnutzungen an den Standort an (vgl. Karte 3).

Das direkte **Standortumfeld** wird durch gewerbliche Nutzungen sowie Wohnbebauung geprägt (vgl. Fotos 3 und 4). Nördlich der Wehinger Straße sowie östlich der Weiherstraße befinden sich zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe. Südwestlich des Planareals schließt sich hingegen eine kleinteilige Bebauung aus Einfamilienhäusern (Wohngebiet „Egarten“) an. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden befindet sich das ausgedehnte Firmengelände der Firma Hermle. Nordöstlich des Projektstandortes sind zahlreiche Sportanlagen sowie das gemeinsame Bildungszentrum Gosheim-Wehingen (Gymnasium, Realschule) situiert.

**Foto 1:** Projektstandort – Ansicht von der Wehinger Straße



**Foto 2:** Projektstandort – Ansicht von der Weiherstraße



**Foto 3:** Gewerbebetrieb nördlich der Wehinger Straße



**Foto 4:** Wohnbebauung im Bereich Schwabenstraße / Wehinger Straße

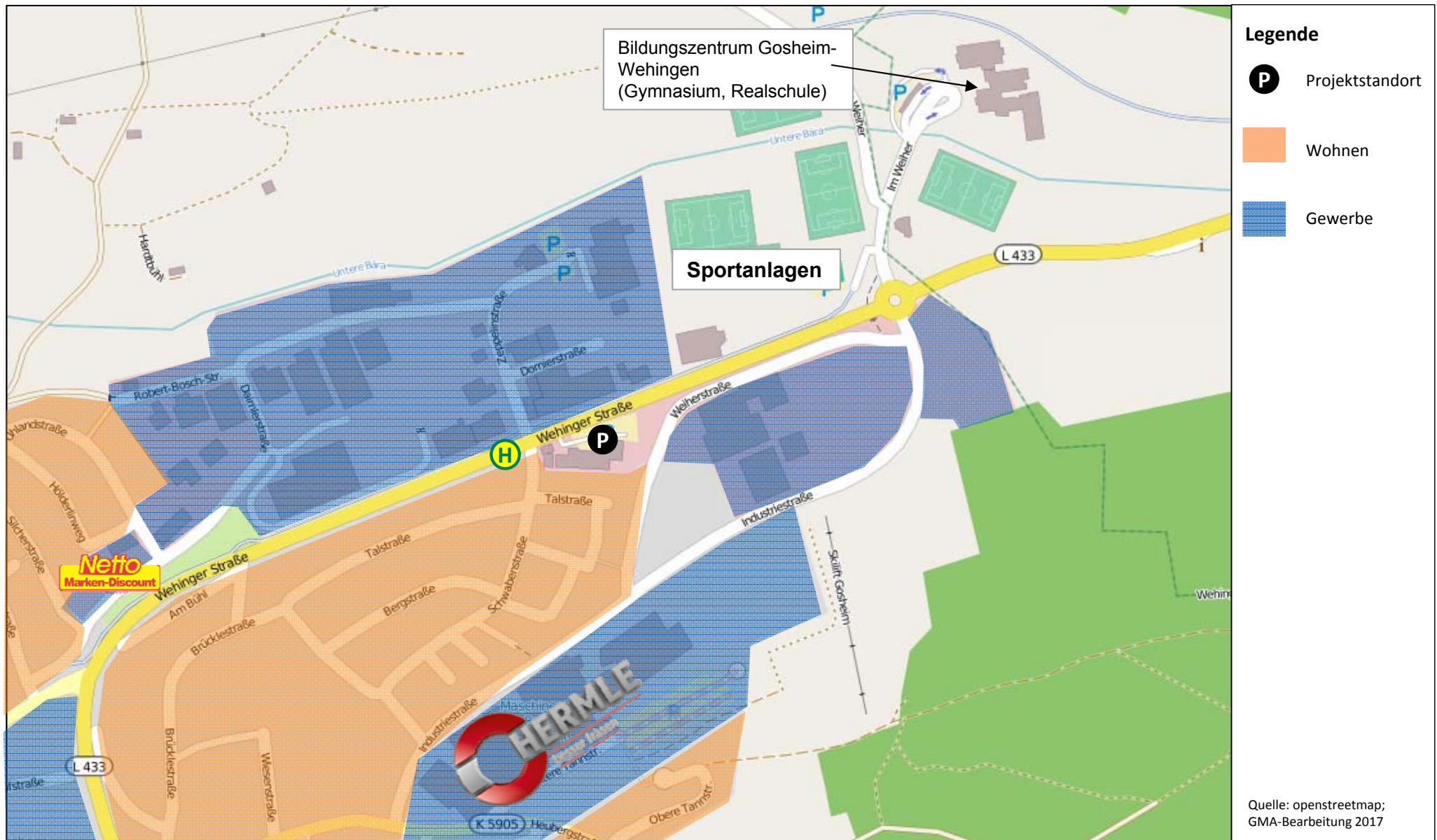


GMA-Aufnahmen 2016

Durch die Lage des Projektstandortes an der Wehinger Straße (L 433), welche die Hauptdurchgangsstraße in Gosheim darstellt, ist sowohl die innerörtliche, als auch die überörtliche **Erreichbarkeit** des Areals für den Individualverkehr als sehr gut einzustufen. Die Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben soll von der Wehinger Straße erfolgen. Bereits heute ist aus östlicher Richtung eine Linksabbiegerspur zum Autohaus Nann eingerichtet. An den ÖPNV ist der Standort über die benachbarte Bushaltestelle „Egarten“ direkt angebunden. Fußwege finden sich entlang der Wehinger Straße sowie der Schwabenstraße. Auf Höhe der Bushaltestelle befindet sich eine Fußgängerinsel, die die Überquerung der Wehinger Straße erleichtert.



**Karte 3: Direktes Standortumfeld der geplanten Einzelhandelsnutzung**



Die beschriebenen Standorteigenschaften üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung und Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsnutzungen aus. Folgende positive und negative Standorteigenschaften sind hierbei aus gutachterlicher Sicht als wesentlich hervorzuheben:

#### **Positive Standortfaktoren**

- + fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet „Egarten“
- + ÖPNV-Anbindung im direkten Standortumfeld
- + sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw
- + gute Exposition und Einsehbarkeit des Standortes
- + positive Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Gosheim
- + hohe Bedeutung Gosheims als Arbeitsstandort
- + geeignete Größe des Grundstücks

#### **Negative Standortfaktoren**

- fehlende räumliche und funktionale Anbindung an den Ortskern
- leistungsfähige Wettbewerber im näheren Umfeld (Wehingen).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Planstandort unter **betriebswirtschaftlichen** Gesichtspunkten aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Größe und Exposition des Areals sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung über gute Rahmenbedingungen verfügt. Aus **städtebaulicher Sicht** befindet sich das Grundstück in einer Randlage. Es besteht allerdings eine fußläufige Anbindung an das südlich angrenzende Wohngebiet, für das der EDEKA-Markt eine Nahversorgungsfunktion ausüben kann.

## **2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben**

Das Integrationsgebot gemäß **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** 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, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2012** Rechnung getragen. So werden unter 2.7.1 wesentliche Anforderungen an Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte formuliert:

- (Z 4) „Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“
- (G) „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) direkt angebunden sind. Die Einzelhandelsstandorte sollen auch gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.“

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterzentren gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen<sup>13</sup>. Allerdings wurde für die Gemeinde Gosheim keine Abgrenzung im Regionalplan vorgenommen. Somit ist die Einhaltung des Integrationsgebotes analog zu nicht zentralen Orten zu prüfen. Dazu ist zunächst die siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation in Gosheim darzustellen.

### 3. Bewertung der Situation in der Ortsmitte Gosheims

Die **Ortsmitte** von Gosheim erstreckt sich entlang der Hauptstraße. im Osten bis zum Kreuzungspunkt der Hauptstraße mit der Heubergstraße bzw. der Austraße (vgl. Karte 4 und Foto 5) und im Nordwesten bis zur südlichen Lembergstraße (vgl. Foto 6). Der Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befindet sich rund um das Rathaus sowie ganz im Osten im Bereich Hauptstraße / Heubergstraße / Austraße.

Mit Bezug auf die **Einzelhandelsnutzungen** ist festzustellen, dass die Ortsmitte durch kleinteilige Geschäftsstrukturen geprägt wird. Insgesamt sind hier zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Schreibwarenladen, ein Modegeschäft, ein Geschenkartikelgeschäft sowie eine Apotheke ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungsnutzungen. In diesem Zusammenhang sind u. a. drei Frisörgeschäfte, ein Gesundheitshaus, mehrere Restaurants, Versiche-

<sup>13</sup> Vgl. hierzu Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg – Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte 2012, Seite 8

rungen, Kreissparkasse, Volksbank, Vereinshaus sowie eine Postagentur zu nennen. Ein durchgängiger Geschäftsbesatz ist allerdings nicht vorhanden. Zudem finden sich mehrere Leerstände. Hierzu zählen insbesondere die leerstehende Fläche des RD-Drogeriemarktes im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Wehinger Straße, der erst Ende des Jahres 2015 eröffnet und nun bereits wieder geschlossen wurde (vgl. Foto 7). Eine weitere größere leerstehende Fläche befindet sich weiter südlich. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Rewe-Markt an der Hauptstraße.

Aus **städtebaulicher Sicht** wird der Ortskern von Gosheim durch eine kleinteilige Bebauung entlang der Hauptstraße geprägt (vgl. Foto 8). Mit dem Neubau des Rathauses sowie dem westlich angrenzenden Gesundheitshaus konnte ein zentraler Platz geschaffen werden (vgl. Foto 9). Während der nordwestliche Abschnitt durch ein überwiegend ansprechendes Erscheinungsbild geprägt ist, finden sich im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Osten überwiegend dörfliche Strukturen mit z. T. leerstehenden Geschäftsflächen (vgl. Foto 10). Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Dimensionierung entlang der Hauptstraße sowie in einer Tiefgarage unter dem Rathaus vorhanden. Insgesamt sind somit für den Ortskern Gosheim positive Standortrahmenbedingungen zu konstatieren, wenngleich die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches eine große Herausforderung darstellt.

**Zusammenfassend** betrachtet stellt sich die städtebauliche Situation in Gosheim weitgehend stabil dar. So wird das Ortszentrum insbesondere rund um das Rathaus als ansprechender Standort wahrgenommen. Mit dem Neubau des Rathauses sowie dem Gesundheitszentrum konnte eine wesentliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden. Im Hinblick auf den Einzelhandel ist jedoch festzuhalten, dass mit der Schließung des Rewe-Marktes und des Schlecker- bzw. des RD-Marktes wesentliche Magnetbetriebe weggefallen sind, die eine entsprechende Kundenfrequenz generiert haben. Insbesondere im östlichen Bereich des Ortszentrums ist eine vermehrte Leerstandsbildung zu erkennen. **Geeignete Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes liegen in der Ortsmitte nicht vor.**

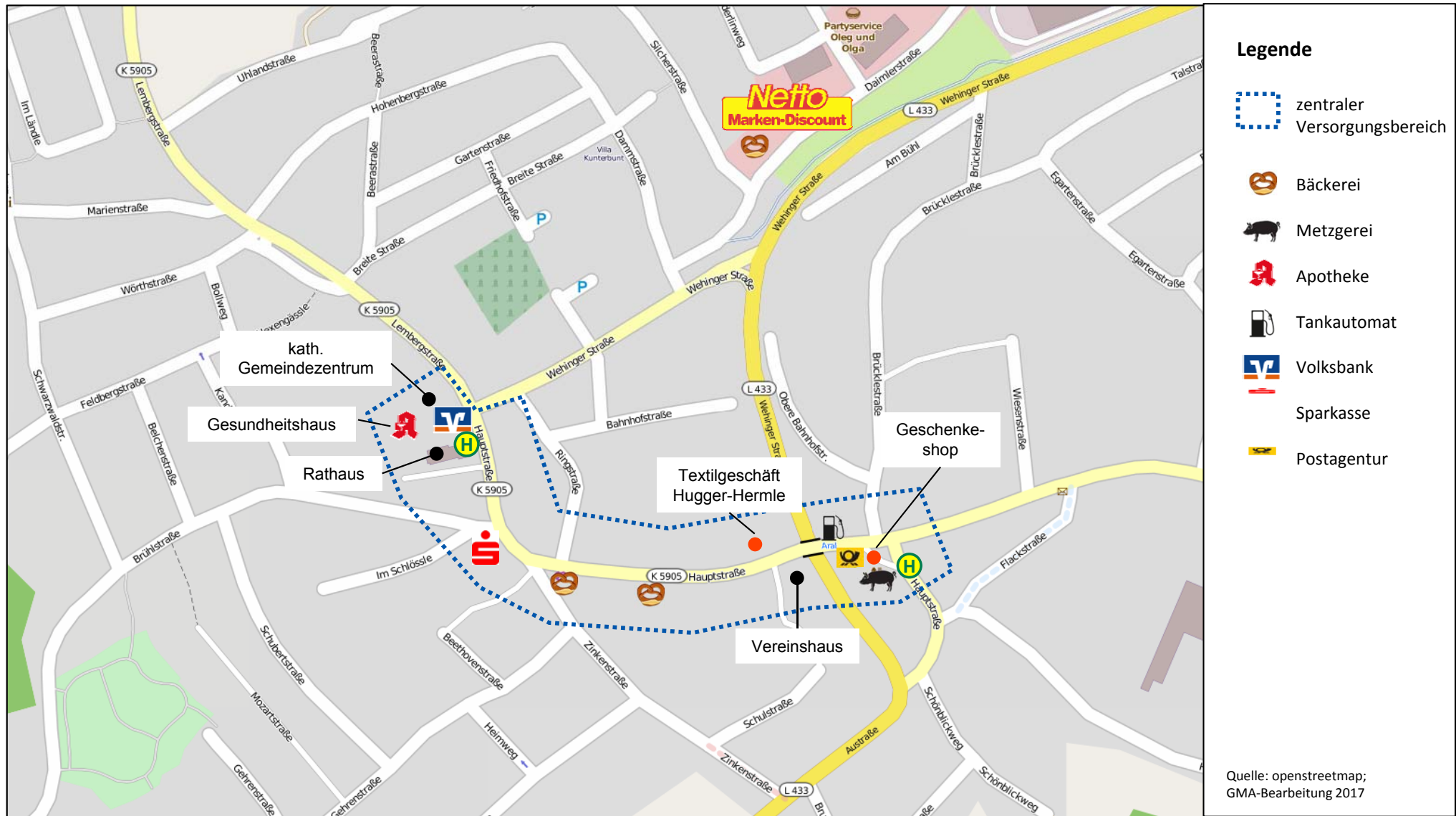
**Foto 5:** Kreuzungsbereich Hauptstraße / Heubergstraße / Austraße



**Foto 6:** Kreuzungsbereich Hauptstraße / Wehingerstraße / Lembergstraße



**Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Gosheim**



**Foto 7: Ehemaliger RD-Markt****Foto 8: Kleinteilige Bebauung entlang der Hauptstraße****Foto 9: Neu gestalteter Platz zwischen Rathaus und katholischem Gemeindehaus****Foto 10: Leerstand in der östlichen Hauptstraße**

GMA-Aufnahmen 2016

#### 4. Standortalternativen in Gosheim

Da in der Ortsmitte keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurden mehrere Potenzialflächen untersucht, um mögliche alternative Standorte zu identifizieren (s. Karte 5). Als wesentliche Kriterien für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- /// Mindestgröße ca. 5.000 m<sup>2</sup>
- /// derzeitige planungsrechtliche Situation
- /// städtebaulich integrierte Lage / Eignung als Nahversorgungsstandort
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Die Ergebnisse werden in nachfolgender Tabelle dargestellt:

### Karte 5: Potenzialflächen in Gosheim

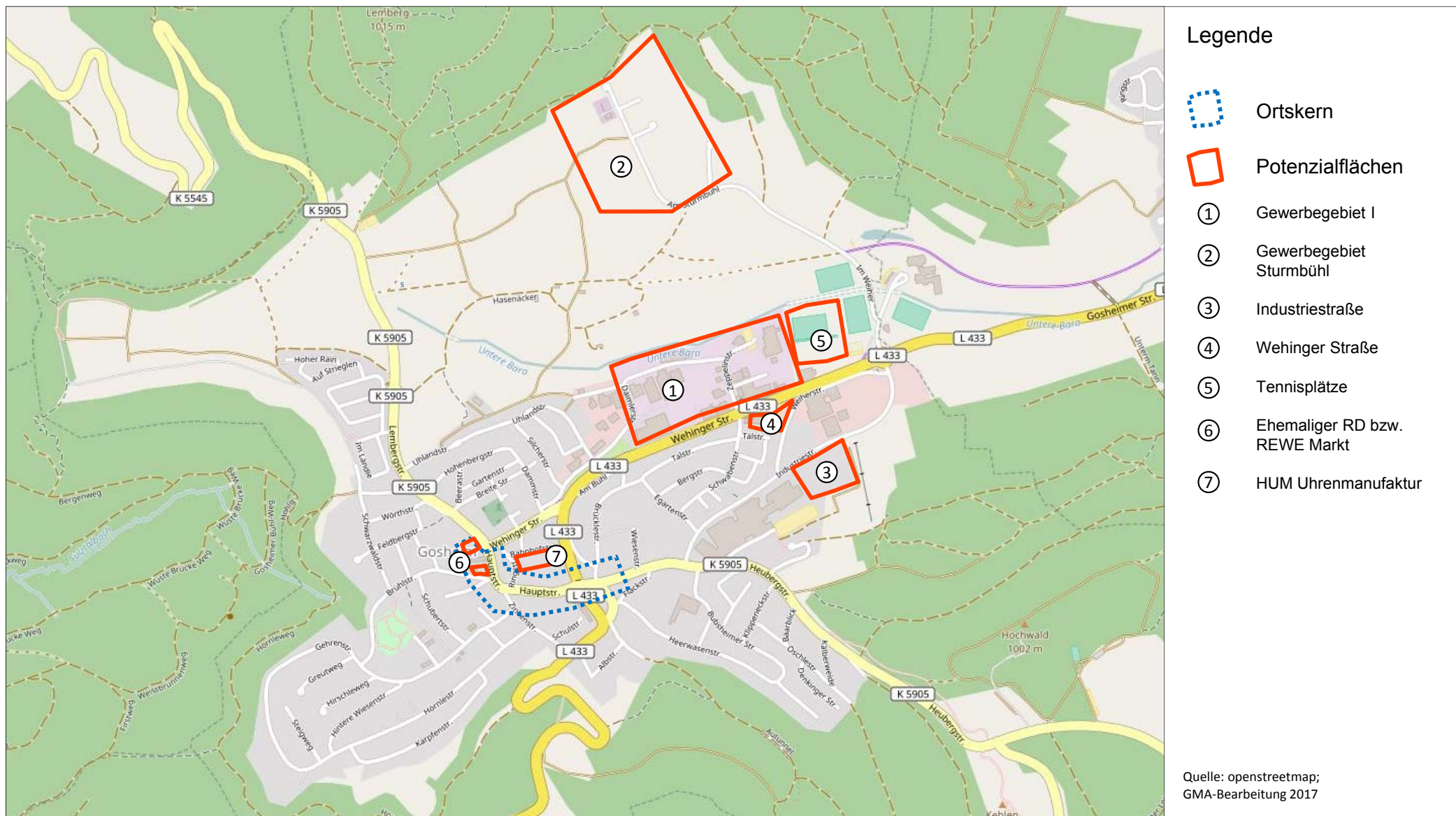


Tabelle 2: Eigenschaften und Bewertung der Potenzialflächen in Gosheim

Nr.	Größe	Lage	Distanz zum Ortskern	Nutzung	Erschließung	Planungsrechtliche Festsetzungen	Fazit
1	variabel	nicht integrierte Lage, nordöstlicher Ortsrand	ca. 500 m	Gewerbebetriebe	gut, über die Daimler Straße, Zeppelinstraße und Dornierstraße	gewerbliche Bauflächen	keine Flächen verfügbar, nicht integrierter Standort.
2	Variabel	isolierter Standort nördlich des Ortes	ca. 2,5 km	Gewerbe- und Grünflächen	schlechte Erschließungssituation, über die Straße Am Sturmbühl, keine Durchgangsstraße, schlechte Einsehbarkeit von Hauptverkehrsachsen	(geplante) Gewerbeflächen	nicht integriert, Standort für Einzelhandelsnutzung durch isolierte Lage und fehlende Einsehbarkeit nicht empfehlenswert
3	ca. 20.000 m <sup>2</sup>	nicht integrierte Lage am östlichen Ortsrand	ca. 800 m	Grünfläche	gute Erschließungssituation über die Industriestraße, fehlende Einsehbarkeit von den Hauptverkehrsachsen	gewerbliche Bauflächen	nicht integrierter Standort mit ausreichender Flächengröße, Standort für Einzelhandelsnutzung durch fehlende Einsehbarkeit und Lage nicht empfehlenswert
4	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	östlich der Ortsmitte	ca. 1 km	Autohaus	sehr gut, über die Wehinger Straße, sehr gute Einsehbarkeit vom Hauptverkehrsträger	gemischte Bauflächen	teil-integrierter Standort mit guter fußläufiger Erreichbarkeit sowie sehr guter Einsehbarkeit und Erschließung
5	ca. 20.000 m <sup>2</sup>	nicht integrierte Lage, nordöstlicher Ortsrand	ca. 1,2 km	Tennisplätze und Sportanlagen	schlechte Erschließung, nur über Privatweg parallel zur Wehinger Straße	Ausgewiesene „Fläche für Gemeinbedarf“	nicht integrierte Lage mit schlechter Verkehrsanbindung und Erschließung, nicht empfehlenswerter Standort
6	jeweils ca. 800 m <sup>2</sup>	integrierte Lage in der Ortsmitte	0 m	Leerstand	sehr gute Erschließungssituation über Hauptstraße, Wehinger Straße und Lemberger Straße, sehr gute Einsehbarkeit	gemischte Bauflächen	integrierte Standorte mit sehr guter Erschließung und Einsehbarkeit, durch geringe Flächengröße nicht realisierbar
7	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	integrierte Lage am Rand der Ortsmitte	< 100 m	Fabrikgebäude	keine Erschließung von der Austraße möglich, Ringstraße als Zufahrt nur ungenügend geeignet, durch rückversetzte Lage schlechte Einsehbarkeit von der Hauptstraße	gewerbliche Baufläche	Integrierter Standort mit schlechter Verkehrsanbindung und Einsehbarkeit, Gelände steht nicht zur Verfügung (laufender Produktionsbetrieb)

GMA-Zusammenstellung 2017



Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der notwendigen Grundstücksgröße der Standort 6 in der Ortsmitte für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes nicht in Frage kommt. Die Potenzialfläche 7 verfügt über keine Erschließungsmöglichkeiten von den Hauptverkehrsträgern Wehinger Straße/Austraße sowie der Hauptstraße. Auch ist die Einsehbarkeit als schlecht zu bewerten und das Gelände steht aufgrund laufenden Produktionsbetriebes nicht zur Verfügung. Die anderen Flächen verfügen zwar insgesamt über eine ausreichende Dimensionierung, allerdings sind hier die Erschließungssituation und eine nicht integrierte Lage problematisch. Die Flächen 1, 2 und 3 befinden sich in ausgewiesenen Gewerbegebieten, dort sind die Flächen allerdings teilweise bebaut und die Lage ist abseits der Hauptverkehrsachsen suboptimal. Die Fläche 5 ist zurzeit durch Tennis- und Sportplätze bebaut und durch die nicht integrierte Lage und schlechte Erschließungssituation nicht geeignet.

Vor dem geschilderten Hintergrund kann somit festgestellt werden, dass in Gosheim keine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist, die im Vergleich zum Standort an der Wehinger Straße eine bessere städtebauliche Integration aufweist.

## **5. Bewertung des Integrationsgebotes**



Im Rahmen einer Alternativenprüfung zeigt sich, dass es langfristig nicht möglich sein wird, im Ortszentrum von Gosheim einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln. Insofern kann die Entwicklung eines zeitgemäßen Anbieters auch außerhalb der Ortsmitte grundsätzlich in Erwägung gezogen werden. Bei dem Planstandort handelt es sich um einen grundsätzlich geeigneten Standort, der aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernehmen wird. Die Verkehrsanbindung für PKW ist durch die Lage an der Hauptdurchgangsstraße sowie der guten Einsehbarkeit gewährleistet. Der ÖPNV Anschluss wird durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit gewährleistet. Der geplante Lebensmittelstandort kann damit zur Sicherstellung der Nah- und Grundversorgung der Gosheimer Bevölkerung sowie des Nahbereichs beitragen.

Gegenüber anderen Flächen außerhalb der Ortsmitte ist der Standort an der Wehinger Straße deutlich besser geeignet. Insbesondere ist auch eine Anbindung an die Wohngebiete gewährleistet (vgl. auch Karte 6).

**Karte 6: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes**



**Legende**

-  Fußläufiges Einzugsgebiet (800m)
-  Planstandort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

## 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. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

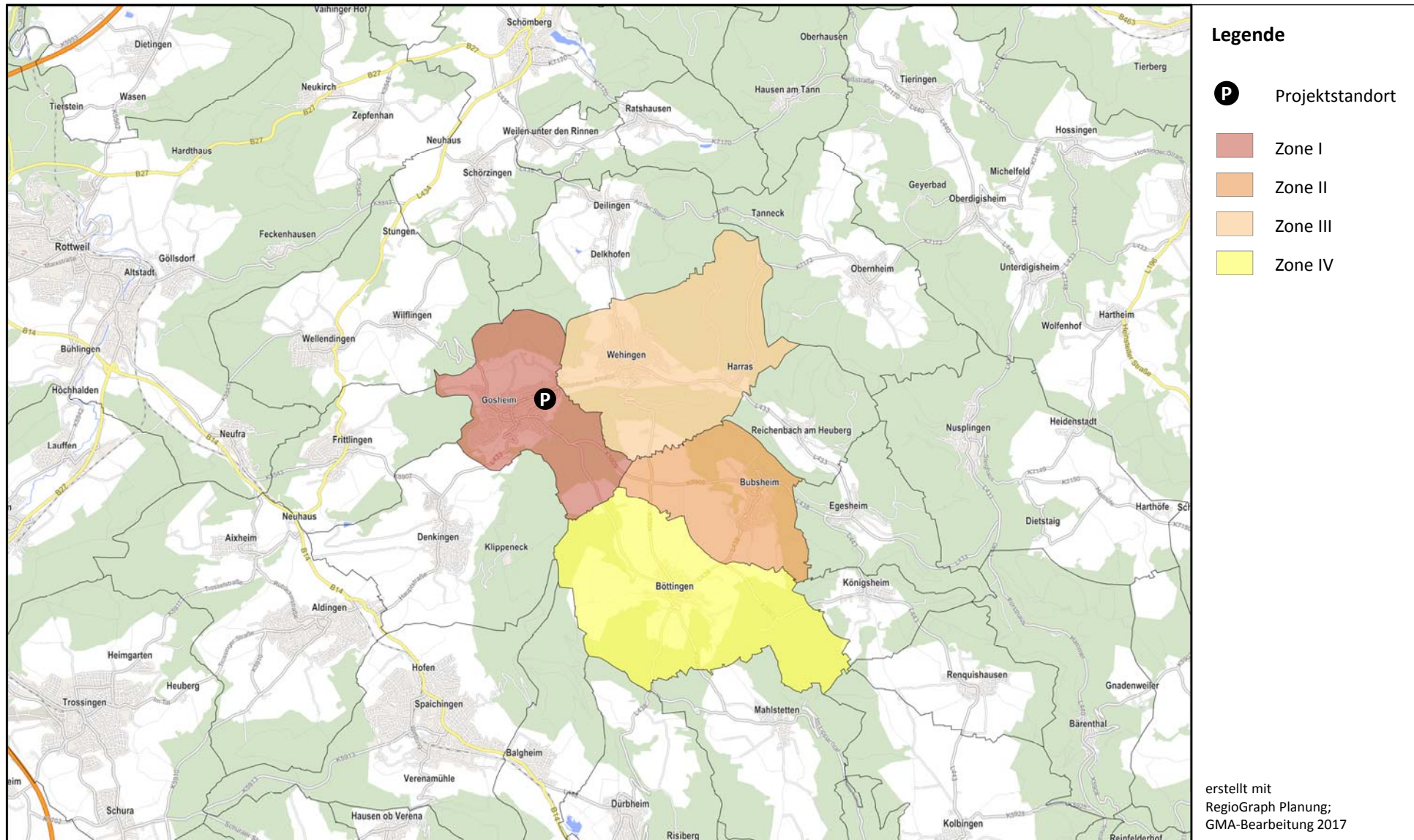
### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Gosheim kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// die Ausstrahlung der Vorhaben aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und Sortimentsgestaltung
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Gosheim und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Gosheim und der Region

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für die geplante Einzelhandelsnutzung ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Gosheim (Zone I) erstreckt. Davon abgestuft erstreckt sich das Einzugsgebiet auf die dem Nahbereich zuzuordnende Gemeinde Bubsheim (Zone II) und Wehingen (Zone III). Die Gemeinde Böttingen gehört zum Nahbereich Spaichingen, kann aber wie Bubsheim dem betrieblichen Einzugsgebiet zugeordnet werden (Zone IV). Insgesamt leben im abgegrenzten Einzugsgebiet **ca. 10.200 Einwohner**. Das gesamte Einzugsgebiet ist durch das ausgeprägte Relief am Rande der Schwäbischen Alb geprägt, dies führt zu einer Begrenzung des Einzugsgebietes. Des Weiteren fließt die überdurchschnittliche Bedeutung Gosheims als Arbeitsort ein.

### Karte 7: Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzung in Gosheim



Demnach kann unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren im vorliegenden Fall das Einzugsgebiet für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Gosheim wie folgt abgegrenzt werden<sup>14</sup>:

<b>Zone I:</b> Gosheim	ca. 3.900 Einwohner
<b>Zone II:</b> Bubsheim	ca. 1.300 Einwohner
<b>Zone III:</b> Wehingen	ca. 3.600 Einwohner
<b>Zone IV:</b> Böttingen	ca. 1.400 Einwohner.

Das überörtliche Einzugsgebiet setzt sich aus Bubsheim, Wehingen und Böttingen zusammen. Bubsheim und Böttingen sind zwar rd. 6 km von Gosheim entfernt, besitzen jedoch keine größere eigene Einkaufsmöglichkeit und sind daher auch Richtung Gosheim orientiert.

Anders verhält sich die Sachlage im Hinblick auf Wehingen. Wehingen ist vom Planstandort zwar nur 2 km entfernt, allerdings besitzt Wehingen mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt bereits ein ungleich größeres Angebot als Gosheim. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Wehinger Bevölkerung in großem Umfang nach Gosheim zum Einkaufen fährt, da identische Angebote in Wehingen selbst vor Ort vorhanden sind. Aufgrund der räumlichen Nähe wird Wehingen dennoch im Rahmen der Einzugsgebietsabgrenzung berücksichtigt.<sup>15</sup>

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 5.570.**<sup>16</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Gosheim, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben ca. 2.035 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>17</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Gosheim bei 116,7 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das erweiterte Einzugsgebiet schwanken die Werte zwischen 101,8 (Wehingen), 104,7 (Böttingen) und 113,2 (Bubsheim).

<sup>14</sup> Einwohner auf Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

<sup>15</sup> Vgl. hierzu auch die Anregung aus der Plausibilitätsprüfung der CIMA.

<sup>16</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>17</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial in den projektrelevanten Warengruppen auf **ca. 22,7 Mio. €** und teilt sich folgendermaßen auf:

**Tabelle 3: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet**

Zone	Kaufkraft in Mio. €
Zone I (Gosheim)	9,2
Zone II (Bubsheim)	3,0
Zone III (Wehingen)	7,5
Zone IV (Böttingen)	3,0
<b>insgesamt</b>	<b>22,7</b>

GMA-Berechnungen 2017

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert, diese liegen bei EDEKA ca. 10 %.

### 3. Umsatzerwartung des Untersuchungsobjektes

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>18</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 Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen 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 Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 3. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>19</sup>

<sup>18</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>19</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 4: Marktanteile und Umsatz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Gosheim)	9,2	40	3,7	0,4	4,1	68
Zone II (Bubsheim)	3,0	20	0,6	< 0,1	0,6 - 0,7	11
Zone III (Wehingen)	7,5	5	0,4	< 0,1	0,5	8
Zone IV (Böttingen)	3,0	20	0,6	< 0,1	0,6 - 0,7	11
Streuumsätze**			0,1	< 0,1	0,1	2
<b>Insgesamt</b>			<b>5,4</b>	<b>0,6</b>	<b>6,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei EDEKA ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

\*\* überwiegend durch Berufspendler von außerhalb des Einzugsgebietes.

GMA-Berechnungen 2018; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Somit ergibt sich im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine Umsatzleistung von ca. 5,4 Mio. €. Werden zudem die Umsätze im Nichtlebensmittelbereich (ca. 10 % des Gesamtumsatzes) addiert, errechnet sich eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. €**. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Flächenproduktivität von ca. 4.440 €/ m<sup>2</sup> VK p. a. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen EDEKA-Märkten als durchschnittlich einzustufen. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist dies für Gosheim jedoch als oberer Wert zu interpretieren (worst-case-Prognose). Höhere Umsatzleistungen können nicht erreicht werden. Dies ist v.a. auf die hohe Wettbewerbsintensität in Wehingen und das damit begrenzte Einzugsgebiet zurück zu führen.<sup>20</sup> Knapp 70 % des Umsatzes stammt aus Gosheim. Wehingen liegt zwar sehr nahe an Gosheim, hat mit zwei großflächigen Märkten (EDEKA, Lidl) jedoch selbst ein umfassendes Angebot, so dass nicht mit größeren Abwanderungen nach Gosheim zu rechnen ist. Außerdem soll ein weiterer Markt (Aldi) in Wehingen angesiedelt werden.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten (vgl. Kapitel II; LEP BW Ziel 3.3.7).

Darüber hinaus gilt laut **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**:

**3.3.7.1 (Z)** „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht beeinträchtigt werden.“

<sup>20</sup> Die Umsatzerwartung wurde damit gemäß der Anregung aus der Plausibilitätsprüfung der CIMA (vgl. S. 10) angepasst.

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 **in der Regel** gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Der **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg** definiert dies allgemeiner:

**2.7.1 (Z 3)** „Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“

Für die Gemeinde Gosheim als Unterzentrum erstreckt sich der angesprochene Verflechtungsbereich auf das eigene Doppelzentrum Gosheim / Wehingen sowie auf den Nahbereich mit den Gemeinden Deilingen, Reichenbach, Bubsheim, Egesheim und Königsheim.

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- /// Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen erstreckt sich in der Zone I auf das Gemeindegebiet Gosheim. Zone II und III umfassen die dem Nahbereich zugeordneten Nachbargemeinden Bubsheim und Wehingen, Zone III die außerhalb des Nahbereichs liegende Gemeinde Böttingen.
- /// Mit Blick auf den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ist festzustellen, dass die Umsatzleistungen von Kunden aus Gosheim und dem zugeordneten Nahbereich (Zonen II und III) stammen. Lediglich untergeordnete Teile werden mit Kunden von außerhalb des Nahbereichs erwirtschaftet (Böttingen und Streuumsätze, wobei die Streuumsätze teilweise auch aus dem Nahbereich stammen, z. B. Deilingen, Egesheim).

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert, wonach mindestens 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich stammen müssen, wird damit eindeutig erreicht.



## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung 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 wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Gosheim sowie im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Nachfolgend wird die Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich dargestellt (vgl. Karte 6).

### 1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Supermarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind. In **Gosheim** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** derzeit nur ein strukturprägender Anbieter vorhanden (vgl. Foto 11):

- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Daimlerstraße, ca. 670 m<sup>2</sup> VK: Lage am Rand eines Wohngebietes mit Übergang zum Gewerbegebiet, ca. 350 m von der Ortsmitte (Rathaus) entfernt, sowohl auf Lauf- als auch Autokundschaft orientiert, suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund fehlender direkter Zufahrtsmöglichkeit von der Hauptdurchgangsstraße, Bäckerei im Vorkassenbereich, ausreichende Anzahl an Stellplätzen, leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, insgesamt jedoch wettbewerbsfähiger Betrieb.

**Foto 11:** Netto-Lebensmitteldiscounter in Gosheim



GMA-Aufnahmen 2016

Die Versorgungsstrukturen in Gosheim werden im Lebensmitteleinzelhandel maßgeblich durch den genannten Netto-Lebensmitteldiscounter geprägt. Er stellt derzeit den einzigen Betrieb dar, der ein größeres Angebot an Lebensmitteln vorhält. Der ehemals in der Hauptstraße ansässige Rewe-Markt wurde bereits vor einigen Jahren geschlossen. Neben Netto (inkl. Bäckerei) sind in Gosheim ausschließlich kleinteilige Lebensmittelanbieter vorhanden. Hierzu zählen zwei Bäckereien, eine Metzgerei sowie ein italienisches Lebensmittelgeschäft.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Gosheim auf ca. 790 m<sup>2</sup>, auf der eine bereinigte Umsatzleistung<sup>21</sup> von ca. 4,0 Mio. € erwirtschaftet wird.

Ein Vergleich der **Verkaufsflächenentwicklung** in den vergangenen Jahren zeigt, dass die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Gosheim rückläufig war. Die Verkaufsflächenabnahme resultiert in erster Linie aus der Aufgabe des Rewe-Marktes an der Hauptstraße 45, welcher im Jahr 2012 geschlossen wurde.

Bei einer Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Gosheim derzeit eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der niedrigen **Zentralität** von Gosheim wider. Dieser Wert ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Gosheim mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für Gosheim derzeit eine Zentralität von ca. 43 %.<sup>22</sup> Damit sind deutliche Kaufkraftabflüsse in das Umland festzustellen (5,2 Mio. €).<sup>23</sup>

**Zusammenfassend** kann somit festgehalten werden, dass in Gosheim ein deutlicher Nachholbedarf im Nahrungs- und Genussmittelsegment besteht. Der Nachholbedarf steht in Zusammenhang mit der Schließung des Rewe-Marktes im Ortszentrum vor einigen Jahren. Der Netto-Markt als einziger verbliebener Anbieter eines breiten Angebotes im Lebensmittelbereich weist mit 670 m<sup>2</sup> eine nach heutigen Maßstäben unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Eine adäquate Versorgung der Gosheimer Bevölkerung ist vor diesem Hintergrund nicht gewährleistet.

Weiterhin besteht in der Gemeinde Bubsheim am südlichen Ortsrand noch ein Lebensmittelmarkt. Es handelt sich dabei um den Prima-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 380 m<sup>2</sup>. Im Vorkassenbereich ist zudem eine Bäckerei untergebracht. Es handelt sich hierbei um die Nach-

<sup>21</sup> Um Nonfoodanteile bereinigte Umsätze.

<sup>22</sup> Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Einen möglichen Ansatz zur Beurteilung einer Kommune als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass weniger durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft in das Umland ab.

<sup>23</sup> Zur rechnerischen Bindung dieses Kaufkraftabflusses wären mindestens 1.200 – 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich erforderlich (zzgl. branchenüblicher Nonfood-Anteil).

nutzung des ehemaligen Nahkauf-Marktes. Der Betrieb fungiert als Nahversorger in der Gemeinde Bubsheim. Allerdings ist seine Wettbewerbsfähigkeit aufgrund des sehr begrenzten Sortimentsangebotes eingeschränkt. In **Böttingen** sind lediglich zwei Metzgereien, eine Bäckerei sowie ein kleiner Getränkemarkt vorhanden.

Ansonsten wird die Angebotsstruktur fast ausschließlich durch die Lebensmittelmärkte in der benachbarten Gemeinde **Wehingen** geprägt. In diesem Zusammenhang sind folgende Betriebe anzuführen:

- /// **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Gosheimer Straße, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK: Lage am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches, Standortverbund mit Rossmann, großzügiges Stellplatzangebot, modernes Erscheinungsbild und Verkaufsflächendimensionierung, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.
- /// **EDEKA** (Supermarkt), Gosheimer Straße, ca. 1.450 m<sup>2</sup> VK: Lage im zentralen Versorgungsbereich, ausreichende Stellplatzkapazitäten, eingeschränkte Einsehbarkeit aus westlicher Richtung durch zurückversetzte Lage, zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.
- /// **Norma** (Lebensmitteldiscounter), Bahnhofstraße, ca. 790 m<sup>2</sup> VK: Lage nördlich der Ortsmitte am ehemaligen Bahnhof, suboptimale Verkehrs- und Standortrahmenbedingungen durch Lage in einer Sackgasse, großzügiges Stellplatzangebot, modernes Erscheinungsbild.

Das Lebensmittelangebot in Wehingen wird durch eine Bäckerei, zwei Metzgereien sowie einen Tankstellenshop abgerundet. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wehingen auf ca. 3.260 m<sup>2</sup>, auf der ein Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 14,0 Mio. € generiert wird. Auf Wettbewerber in der Ortsmitte (zentraler Versorgungsbereich) entfallen hiervon ca. 2.320 m<sup>2</sup> (71 %) und ein Umsatzanteil von ca. 11,2 Mio. € (80 %).

Faktisch übernimmt Wehingen derzeit die Versorgungsfunktion für große Teile des Umlandes. Die kleineren Gemeinden wie Reichenbach am Heuberg, Egesheim, Bubsheim, Böttingen und Königsheim besitzen praktisch keine eigenen Nahversorgungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Wehingen übernimmt hier die Versorgung in großen Teilen. Aber auch für Gosheim wird eine wesentliche Versorgungsfunktion übernommen. Obwohl Wehingen die kleinere Gemeinde des Doppelunterzentrums ist, ist hier eine ungleich umfassendere Versorgungsstruktur vorhanden. Mit drei Lebensmittelmärkten (EDEKA, Lidl, Norma) und einem Drogeriemarkt (Rossmann) übernimmt Wehingen aktuell eine starke überörtliche Versorgungsfunktion. Dies drückt sich auch in der Zentralität aus. Während die Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel in Gosheim unter 50 % liegt (d. h. mehr als die Hälfte der Kaufkraft fließt ab), liegt die entsprechende Zentralitätskennziffer in

Gosheim bei über 150 %. Noch deutlicher wird die starke überörtliche Bedeutung der Gemeinde Wehingen, wenn man die Verkaufsflächenausstattung als Kennziffer heranzieht. Mit über 900 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW (ohne Drogeriemarkt) liegt heute bereits eine Verkaufsflächenausstattung vor, die weit über dem Doppelten des Bundesdurchschnitts liegt. Gosheim liegt mit 200 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW dagegen nicht einmal bei der Hälfte des Bundesdurchschnitts.

Über die Bewertung der aktuellen Zahlen hinaus ist auf die Planung der Fa. Aldi hinzuweisen. Aldi plant in Wehingen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.000 Verkaufsfläche. Damit würde die ohnehin weit überdurchschnittliche Versorgungsfunktion in Wehingen nochmals ausgebaut.

## 2. Fazit der Wettbewerbsanalyse

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die Gemeinde Gosheim mit derzeit 3.942 Einwohnern über ein stark unterdurchschnittliches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich verfügt. Nach der Schließung des Rewe-Marktes im Ortszentrum ist nur noch ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Dieser Markt besitzt mit nur 670 m<sup>2</sup> über eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächen-dimensionierung. In der benachbarten Gemeinde Wehingen, mit der Gosheim ein gemeinsames Unterzentrum bildet, ist hingegen mit einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmittel-discountern ein im Hinblick auf die Größe der Gemeinde sehr umfangreiches Angebot vorhanden, das noch weiter ausgebaut werden soll (Planung Aldi).

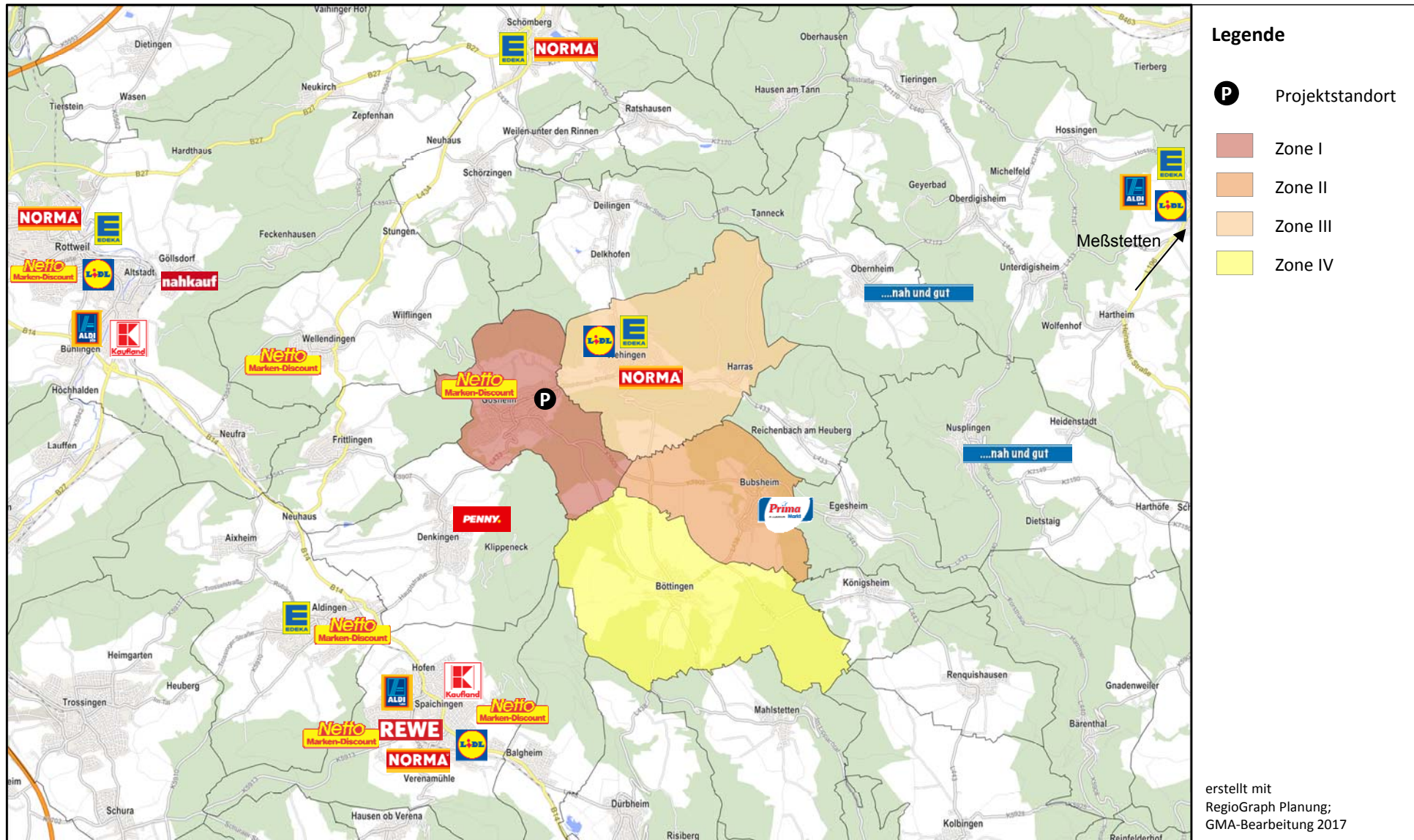
Mit Ausnahme der Gemeinde Bubsheim verfügen die im Nahbereich des gemeinsamen Unter-zentrums Gosheim-Wehingen liegenden Kommunen über keine bzw. nur eine rudimentäre Grundversorgung im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Berechnet man die Verkaufsflächen-ausstattung (ohne Ladenhandwerk und Spielanbieter) für das gemeinsame Unterzentrum Gosheim / Wehingen und den regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich, so errechnet sich ein Wert von 338 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner. Damit lässt sich für das gemeinsame Unterzentrum und seinen Nahbereich noch Entwicklungspotenzial feststellen. Heute ist die Angebotssituation einseitig in Wehingen konzentriert, während Gosheim und die anderen Heuberggemeinden nur eine unzureichende oder keine eigene Grundversorgung aufweisen. Um eine ausgewogenere Versorgungsstruktur zu ermöglichen, sollte zukünftig die Grundversorgung nicht ausschließlich in Wehingen konzentriert werden, vielmehr sollte jede Gemeinde nach Möglichkeit selbst eine Grundversorgung aufbauen bzw. erhalten.

### 3. Wettbewerb im weiteren Umfeld

**Außerhalb des Einzugsgebietes** ist weiterhin auf einzelne Wettbewerber in Denkingen und Wellendingen sowie in Schömberg hinzuweisen (vgl. Karte 8). Weitere Wettbewerbsstandorte befinden sich in Spaichingen und Rottweil, wo zahlreiche Lebensmittelbetriebe ansässig sind. Das Angebot im Lebensmittelbereich wird in den umliegenden Kommunen insbesondere durch folgende Anbieter geprägt:

- /// **Denkingen:** Penny-Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße)
- /// **Wellendingen:** Netto-Lebensmitteldiscounter (Rottweiler Straße)
- /// **Spaichingen:** Kaufland-Supermarkt (Obere Wiesen), Rewe-Supermarkt (Europastraße), Aldi-Lebensmitteldiscounter (Europastraße), Netto-Lebensmitteldiscounter (Am Unterbach), Norma-Lebensmitteldiscounter (Europastraße), Lidl-Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße)
- /// **Aldingen:** EDEKA-Supermarkt (Zotterangen), Netto-Lebensmitteldiscounter (Hölderlinstraße)
- /// **Rottweil:** EDEKA-Supermarkt (Nägelesgrabenstraße), Kaufland Großer Supermarkt (Saline), Aldi-Lebensmitteldiscounter (Saline), Lidl-Lebensmitteldiscounter (Stadionstraße)
- /// **Schömberg:** EDEKA-Supermarkt (Im Grund), Norma-Lebensmitteldiscounter (Im Grund)
- /// **Obernheim:** nah und gut-Lebensmittelmarkt (Stühl)
- /// **Nusplingen:** nah und gut-Lebensmittelmarkt (Uhlandstraße)
- /// **Meßstetten:** EDEKA-Supermarkt (Im Grund), Lidl-Lebensmitteldiscounter (Im Grund), Aldi-Lebensmitteldiscounter (Am Hartheimer Weg).

**Karte 8: Wettbewerber im Untersuchungsgebiet**



#### 4. Kaufkraftströme

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftströme kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells<sup>24</sup> 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.

Nachfolgend werden die Veränderungen der Kaufkraftströme durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Gosheim ermittelt.

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Tuttlinger Straße in der Gemeinde Gosheim werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der projektierte Markt wird nach übereinstimmender gutachterlicher Einschätzung<sup>25</sup> auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 5,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Aktuell ist in Gosheim mit dem Lebensmitteldiscounter Netto nur ein Anbieter ansässig. Ein Lebensmittelvollsortimenter unterscheidet sich davon jedoch durch ein breiteres Produktsortiment und einer deutlich größeren Auswahl bei Frischeprodukten. Damit kann bisher abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden. Bislang fließt das Kaufkraftpotenzial für Lebensmitteleinzelhandel an die entsprechenden Standorte ins Umland, v. a. nach Wehingen und Spaichingen ab.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Kaufkraftströme** durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter zu erwarten:

<sup>24</sup> Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

<sup>25</sup> Vgl. Plausibilitätsprüfung CIMA, S. 10.

**Tabelle 5: Kaufkraftströme durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Gosheim (1.350 m<sup>2</sup> VK)**

	Lebensmittelumsätze in Mio. €
▪ Umsatzumverteilung in Gosheim	0,6
▪ davon in der Ortsmitte	< 0,1
▪ Kaufkraftrückholung	2,6
▪ davon aus Wehingen	1,4
▪ davon aus Denkingen	0,2
▪ davon aus Wellendingen	0,2
▪ davon aus Spaichingen	0,6
▪ davon aus sonstigen Gemeinden (Rottweil, Aldingen usw.)	0,2
▪ Kaufkraftzuflüsse aus Nachbargemeinden	1,6
▪ davon aus Wehingen	0,4
▪ davon aus Bubsheim	0,6
▪ davon aus Böttingen	0,6
▪ Streuumsätze	0,6
<b>Summe</b>	<b>5,4</b>

GMA-Berechnungen 2018

Aus der obigen Darstellung wird ersichtlich, dass ein erheblicher Teil (knapp 50 %) der zu erwartenden Umsätze aus Rückholeffekten besteht. Wie die Wettbewerbsanalyse gezeigt hat, ist die Lebensmittelversorgung in Gosheim derzeit stark unterdurchschnittlich ausgestattet. Deutlich über die Hälfte der Kaufkraft der Gosheimer Wohnbevölkerung fließt heute in die Nachbargemeinden ab. Insofern kann die Ansiedlung eines Vollsortimentsmarktes bisher in die Nachbargemeinden abfließende Kaufkraft in erheblichem Umfang zurückholen und damit die verbraucher-nahe Versorgung stärken. Durch die Vermeidung von Einkaufsfahrten in das Umland ist die Ansiedlung damit abgesehen von den Kaufkraftströmen auch aus Belangen der Verkehrsvermeidung und des Umweltschutzes grundsätzlich positiv zu sehen.

Jede Neuansiedlung führt selbstverständlich auch zu Umsatzverlusten bei bestehenden Betrieben. Dabei ist zu unterscheiden zwischen zwei Aspekten:

- / Eine Neuansiedlung in Gosheim führt (wie oben dargestellt) zu verminderten Einkaufsfahrten der Gosheimer Wohnbevölkerung in die Nachbargemeinden. Dies führt zu einem Umsatzrückgang bei den entsprechenden Betrieben in den Nachbargemeinden. Der Aufbau einer eigenen Versorgung in Gosheim und damit die Reduzierung der Kauf-



kraftabflüsse in die Nachbargemeinden ist jedoch legitim. Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans sollen möglichst alle Gemeinden eine eigenständige Versorgung anbieten können.<sup>26</sup>

- Umsatzrückgänge können weiterhin dadurch entstehen, dass Kaufkraft aus den Nachbargemeinden nach Gosheim fließt. Im Gegensatz zu den o. g. Rückholeffekten sind diese Auswirkungen regional- und landesplanerisch nicht gewollt. Solche Effekte sind bis zu einem gewissen Grad unvermeidbar, dürfen jedoch keine Beeinträchtigungen in den Nachbargemeinden nach sich ziehen.

## 5. Umverteilungswirkungen in Gosheim und den Nachbargemeinden

Wie oben dargestellt, bietet die Ansiedlung eines Vollsortimenters grundsätzlich eine Chance zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in **Gosheim**. Zwar sind auch in Gosheim gewisse Umverteilungswirkungen zu erwarten. Diese betreffen jedoch vorrangig den Netto-Markt als derzeit einzigen Lebensmittelmarkt in Gosheim. Der Netto-Markt ist als sog. Lebensmitteldiscounter zu bewerten, der kein umfassendes Sortiment und damit keine umfassende Versorgung der Bevölkerung gewährleisten kann. Zudem liegt der Netto-Markt außerhalb der Ortsmitte. Rückwirkungen auf den kleinstrukturierten Einzelhandel bzw. die Lebensmittelhandwerksbetriebe in der Ortsmitte (zentraler Versorgungsbereich) bewegen sich hingegen in einer sehr überschaubaren Größenordnung (max. 5 %). Negative Beeinträchtigungen der Ortsmitte in Gosheim sind somit auszuschließen.

In **Bubsheim** und **Böttingen** sind ebenfalls nur geringe Umverteilungswirkungen i. H. von max. jeweils 5 % zu erwarten. Bubsheim und Böttingen besitzen keine größeren Lebensmittelmärkte. Entsprechend sind die Überschneidungen mit den dortigen Angebotsstrukturen sehr gering. Die in Bubsheim und Böttingen vorhandenen kleinstrukturierten Anbieter und Lebensmittelhandwerksbetriebe sind durch das Vorhaben in Gosheim nicht gefährdet.

Aufgrund der Nahlage ist hingegen **Wehingen** stärker von den Auswirkungen der Ansiedlung betroffen. Mögliche Umsatzrückgänge in Wehingen belaufen sich auf bis zu 1,8 Mio. €, wobei zu unterscheiden ist zwischen zwei Komponenten:

- 1,4 Mio. € resultieren aus Rückholeffekten, d. h. Gosheimer Einwohner werden in entsprechendem Umfang weniger in Wehingen einkaufen

<sup>26</sup> Vgl. hierzu auch Besprechungsprotokoll des Regierungspräsidiums Freiburg vom 22.11.2017, S. 2 Nr. 3: „... es grundsätzlich jeder Kommune zustehen muss, ihre eigene Grundversorgung selbst zu gewährleisten. Im Umkehrschluss heißt das, dass Umsatzumverteilungen bei Sortimenten des täglichen Bedarfs, d. h. im Bereich der Grundversorgung, die aus Rückholeffekten resultieren, nicht als Beleg für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes heranzuziehen sind.“

- 0,4 Mio. € Umsatzrückgänge resultieren aus Kaufkraftabzügen aus Wehingen.

Aktuell beträgt die Umsatzleistung in Wehingen ca. 14,0 Mio. € (vgl. S. 34). Die oben skizzierten möglichen Umsatzrückgänge in Wehingen können somit prozentual betrachtet zu folgenden Auswirkungen in Wehingen führen:

- ca. 10 % Umsatzrückgang in Wehingen durch Kaufkraftrückholung
- ca. 3 % Umsatzrückgang durch Kaufkraftabzug aus Wehingen.

In der Summe sind somit durchaus deutliche Umsatzrückgänge in Wehingen zu erwarten (ca. 13 %). Eine städtebauliche Einordnung dieser Umsatzrückgänge und der daraus resultierenden Wirkungen erfolgt im nachfolgenden Abschnitt.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form gegenüber den sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind damit nicht zu erwarten.

## 6. Rechtliche 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 bzw. 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 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 vorhabensspezifischen Sortiment.“

## 7. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die geplante Ansiedlung eines **Lebensmittelvollsortimenters** in Gosheim mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> im Hinblick auf das **Beeinträchtigungsverbot** wie folgt bewerten:

- /// In **Gosheim** selbst wird in erster Linie der Netto Lebensmittel-discounter betroffen sein. Es sind jedoch selbst im Falle einer Schließung des Netto Marktes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten. Im Gegenzug entsteht mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter ein neuer, deutlich leistungsfähigerer Nahversorgungsstandort wodurch sich die Gesamtsituation in Gosheim erheblich verbessern wird.
- /// In **Bubsheim und Böttingen** werden Umsatzumverteilungseffekte in der Größenordnung von maximal 5 % ausgelöst.<sup>27</sup> Diese gehen zu Lasten der Lebensmittelhandwerker und des Prima Marktes in Bubsheim. Von einem Marktaustritt der Wettbewerber ist

<sup>27</sup> Vgl. identische Bewertung in Plausibilitätsprüfung der CIMA (S. 13).

jedoch nicht auszugehen. In der Gesamtbetrachtung sind somit keine Schädigungen der Versorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

- In **Wehingen** werden deutliche Umverteilungseffekte in Höhe von rechnerisch 13 % (davon 10 % durch Kaufkraftrückholung und 3 % durch Kaufkraftabzüge) ausgelöst. Diese werden überwiegend die beiden Hauptwettbewerber Lidl und EDEKA im Zentralen Versorgungsbereich betreffen. Bei beiden Märkten handelt es sich um moderne und gut aufgestellte Standorte in attraktiver Lage. Die Lebensmittelhandwerker in Wehingen werden nur mit geringen negativen Auswirkungen zu rechnen haben. Der Norma befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und dient vorwiegend als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete. Die Lebensmittelhändler in Wehingen werden auch weiterhin große Teile der Nahversorgung für den Verflechtungsbereich übernehmen, weswegen von einem Marktaustritt oder einer Schädigung des Zentralen Versorgungsbereichs nicht auszugehen ist (siehe auch Detailbetrachtung in folgendem Kapitel). Außerdem ist der vorgesehene Betreiber EDEKA, der auch den Vollsortimenter in Wehingen betreibt, bereit, für den Lebensmittelmarkt in Wehingen eine Standortgarantie abzugeben.

Bei der Berechnung der Umsatzrückgänge ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich dabei im Wesentlichen um „Rückholeffekte“ handelt. Gosheim weist heute eine Zentralität von unter 50 % auf, d. h. rd. 5,0 Mio. € Kaufkraft fließen in die Nachbarorte ab, davon ein erheblicher Teil nach Wehingen. Von den prognostizierten 1,8 Mio. € Umsatzrückgang in Wehingen werden 1,4 Mio. € aus Rückholeffekten bestehen. Nur 0,4 Mio. € bestehen aus Kaufkraftabzügen.

- Die beiden Nachbargemeinden Wellendingen und Denkingen werden von moderaten Umsatzumverteilungseffekten in Höhe von ca. 7 – 8 % getroffen, dies überwiegend zulasten des Netto bzw. Penny-Marktes. Eine schädliche Auswirkung auf die Nahversorgung der Orte ist allerdings nicht zu erwarten.<sup>28</sup>
- In den umliegenden Kommunen **außerhalb des Einzugsgebietes** werden nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte vor allem in Spaichingen (5 %) ausgelöst. Betriebs-schließungen werden in Folge von Umsatzumverteilungseffekten auf Grund der hohen Leistungsfähigkeit der Standorte nicht anzunehmen sein. Außerhalb des Einzugsgebietes ist daher nicht mit schädlichen Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.<sup>29</sup>
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen i. S.

<sup>28</sup> Vgl. identische Bewertung Plausibilitätsprüfung CIMA (S. 13).

<sup>29</sup> Vgl. identische Bewertung Plausibilitätsprüfung CIMA (S. 13).

des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

An dieser Stelle ist nochmals anzumerken, dass sich der rechnerische Umsatzrückgang in Wehingen überwiegend aus einer Rückholung derzeit aus Gosheim abfließender Kaufkraft ergibt. Wie eingangs dargestellt wurde (vgl. S. 31 – 32), ist derzeit in Gosheim mit lediglich einem Netto-Markt eine unzureichende Angebotsstruktur vorhanden. Die Verkaufsflächenausstattung ist deutlich unterdurchschnittlich. Die aktuelle Kaufkraftbindungsquote liegt unter 50 %. Konkret bedeutet dies, dass heute in erheblichem Umfang Kaufkraft von Gosheim nach Wehingen abfließt. Die Rückholung dieser Kaufkraft durch ein neues Angebot in Gosheim führt rechnerisch zu einem Umsatzrückgang in Wehingen. Dieser Umsatzrückgang resultiert jedoch aus dem oben beschriebenen Rückholeffekt und nicht primär aus einem aktiven Abzug von Kaufkraft aus Wehingen.

Im Hinblick auf die konkret betroffene Standortstruktur in Wehingen ist davon auszugehen, dass die attraktive Verbundlage von Lidl und EDEKA in der Ortsmitte die negativen Auswirkungen vermindern wird. Außerdem werden große Teile der Umverteilung zulasten des EDEKA-Supermarktes gehen. Hierbei handelt es sich um Kannibalisierungseffekte, es ist davon auszugehen dass dies bei der konzerninternen Planung bereits berücksichtigt wurde.

Des Weiteren wird auch die Einzelhandelsagglomeration in Spaichingen von Umsatzumverteilungseffekten (5 %) tangiert. Dies führt aber aufgrund der starken Standortlage zu keiner Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes.

## 8. Bewertung der Situation im zentralen Versorgungsbereich Wehingen

Der **zentrale Versorgungsbereich in Wehingen** erstreckt sich entlang der Gosheimer und der Reichenbacher Straße (vgl. Fotos 12 und 13) sowie der Deilinger Straße. Er reicht im Osten bis zur Unteren Straße und im Westen bis zum Standort von Lidl und Rossmann (vgl. Karte 9). Im Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis zum EDEKA-Markt sowie bis zur Einmündung der Bahnhofstraße. Als Hauptbereich mit der höchsten Nutzungsdichte ist dabei der Abschnitt zwischen der Mittleren Straße im Osten sowie dem EDEKA-Markt im Westen zu charakterisieren. In den westlich, östlich und nördlich angrenzenden Bereichen sind jeweils nur wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Auch die Deilinger Straße hat in den letzten Jahren im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzungen einen Bedeutungsverlust erfahren<sup>30</sup>.

Mit Bezug auf den **Einzelhandel** sind überwiegend kleinteilige Geschäftsstrukturen festzustellen. Ergänzt wird das Angebot jedoch auch durch größere und z. T. großflächige Betriebe (EDEKA, Lidl,

<sup>30</sup> Vgl. Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeption Wehingen 2015.

Rossmann, vgl. Fotos 14 – 16), die einen wesentlichen Beitrag zur Generierung der Kundenfrequenz leisten. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird die Angebotssituation durch die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte EDEKA und Lidl sowie den Drogeriemarkt Rossmann geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige Anbieter, zu denen zwei Metzgereien, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie ein Blumengeschäft gehören. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist auf ein Modegeschäft, ein Elektrogeschäft sowie ein Orthopädie- und Schuhtechnikgeschäft hinzuweisen. Im langfristigen Bedarfsbereich sind ein Uhren- und Schmuckgeschäft sowie ein Optiker vorhanden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsnutzungen wie Rathaus, Sparkasse, Arzt, Krankenkasse, Kosmetikstudios, mehrere Frisöre sowie Gastronomiebetriebe.

**Foto 12: Zentraler Versorgungsbereich Wehingen – Reichenbacher Straße**



**Foto 13: Zentraler Versorgungsbereich Wehingen – Gosheimer Straße / Wörthstraße**



**Foto 14: Lidl-Markt in Wehingen**



**Foto 15: EDEKA-Markt in Wehingen**



**Foto 16: Rossmann-Drogeriemarkt in Wehingen**



GMA-Aufnahmen 2016

In **städtebaulicher Sicht** wird das Ortszentrum von Wehingen überwiegend durch kleinteilige Bebauung geprägt. Im Westen sind mit den z. T. großflächigen Einzelhandelsnutzungen (EDEKA, Lidl, Rossmann) auch größere Gebäudestrukturen vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Gosheimer und der Reichenbacher Straße sowie im Bereich der Lebensmittelmärkte. Einen hohen Anteil an Wohnnutzungen weisen die Randbereiche des zentralen Versorgungsbereiches auf.

**Zusammenfassend** betrachtet stellt sich die städtebauliche Situation in Wehingen stabil dar. So wird das Ortszentrum, insbesondere die Haupteinkaufslage, als attraktiver Standort wahrgenommen. Das durchmischte Angebot von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie prägt den zentralen Versorgungsbereich. Die beiden Lebensmittelmärkte sowie der Drogeriefachmarkt generieren eine entsprechende Kundenfrequenz. Leichte Vorschädigungen im Sinne einer vermehrten Leerstandsbildung oder dem Auftreten von Trading-Down-Effekten sind v. a. in der Deilinger Straße und der östlichen Reichenbacher Straße zu erkennen.

In Verbindung mit einer Standortgarantie für den EDEKA-Markt in Wehingen ist allerdings auch bei einer Umverteilungsquote von 13 % nicht von unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, zumal sich die Auswirkungen auf den EDEKA-Markt konzentrieren werden. Andere Geschäfte in Wehingen sind deutlich weniger betroffen. Eine Schließung von Norma und Lidl kann ausgeschlossen werden. Für den EDEKA-Markt wird die Firma EDEKA eine Standortgarantie abgeben.

Gutachterlich ist davon auszugehen, dass auch bei einer Umverteilungsquote von 13 % in Wehingen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind. Die vielfach zitierte 10 %-Schwelle ist lediglich ein Anhaltswert für mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Im hier detailliert untersuchten Einzelfall liegen jedoch auch bei 13 % Umverteilung keine Indizien für eine Beeinträchtigung in Wehingen vor, zumal sich ein Supermarkt mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Gosheim im Hinblick auf die Größe nicht wesentlich von dem Supermarkt in Wehingen unterscheiden wird. Eine generelle Orientierung nach Gosheim ist damit auszuschließen. Vielmehr wird sich die Situation im Raum Gosheim durch die Neuansiedlung stabilisieren. Heute fließt in ganz erheblichem Umfang Kaufkraft von Gosheim nach Wehingen, obwohl Wehingen die einwohnerschwächere Gemeinde ist. Durch die Ansiedlung in Gosheim wird i. S. der Ziele der Landes- und Regionalplanung eine ausgewogenere Versorgungsstruktur ermöglicht, ohne dass erhebliche Kaufkraft aus Wehingen abgezogen wird. Berücksichtigt man die angesprochenen Rückholeffekte, führt die Neuansiedlung in Gosheim lediglich zu 0,4 Mio. € Kaufkraftabzug aus Wehingen. Dies sind lediglich 3 % des derzeitigen Umsatzes in Wehingen.

**Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Wehingen**





## VI. Fazit und Empfehlungen

Aus der eingehenden Analyse der Nahversorgungsstrukturen in Gosheim geht deutlich hervor, dass Handlungsbedarf zur Sicherung der langfristigen Nahversorgung besteht. Der einzige Lebensmittelmarkt (Netto) kann nur ein eingeschränktes Sortiment auf einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche anbieten. Entsprechend ist zur Sicherung der Grundversorgung die Realisierung eines zweiten Standortes (v. a. im Sinne eines Vollsortimenters) geboten. Insofern sind die Vorgaben des **Konzentrationsgebotes** eingehalten.

### Übersicht 1: Zusammenfassende Übersicht zur Ausgangslage<sup>31</sup>

	Gosheim	Wehingen
Einwohner	3.900	3.600
Kaufkraftpotenzial Lebensmittel	9,2 Mio. €	7,5 Mio. €
Umsatz Lebensmittel	4,0 Mio. €	14,0 Mio. €
Nahversorgungsstandorte	Netto	EDEKA, Lidl, Norma, Rossmann
Gesamtverkaufsfläche Lebensmittelmärkte	670 m <sup>2</sup>	3.040 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche Drogeriemärkte	0 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
Summe Nahversorgung	670 m <sup>2</sup>	2.680 m <sup>2</sup>
Tendenz vergangene 10 Jahre	↓	↑
Handlungsbedarf	hoch	-
Planung	Neuansiedlung EDEKA	Neuansiedlung Aldi

GMA-Zusammenstellung 2018

Ebenso deutlich wurde, dass ein Standort in der Ortsmitte nicht in Frage kommt. Hier bestehen keine realistischerweise umsetzbaren Flächenpotenziale. Der Standort an der Wehinger Straße befindet sich zwar nicht in der Ortsmitte, vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur, der Anbindung an Wohngebiete und der vorhandenen ÖPNV-Anbindung bietet er jedoch eine geeignete Alternative zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung. Im Rahmen einer ausführlichen städtebaulichen Prüfung konnten keine besser geeigneten Standorte gefunden werden.

Um dennoch in Gosheim eine langfristige Nahversorgung sicherzustellen, sollten zwei Bedingungen eingehalten werden:

- / Das in Gosheim ansiedlungswillige Unternehmen EDEKA soll für den in Wehingen betriebenen EDEKA-Markt eine Standortgarantie abgeben. Damit können negative Beeinträchtigungen im zentralen Versorgungsbereich von Wehingen ausgeschlossen werden.
- / Bei einer Größenordnung von 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Gosheim wären beide EDEKA-Märkte in Gosheim und Wehingen annähernd gleich groß. Wenn keiner der

<sup>31</sup> Identische Bewertung durch GMA und Plausibilitätsprüfung CIMA.

beiden Märkte eine dominante Position innehat, wird es nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen. Vielmehr werden beide Märkte jeweils eine lokale Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Neuansiedlung in Gosheim wird zwar dennoch zu einem deutlichen Umsatzrückgang in Wehingen führen, dabei handelt es sich jedoch ganz überwiegend um heute aus Gosheim abfließende Kaufkraft. Dieser Rückholeffekt dient letztendlich auch im regionalplanerischen Sinne der Stärkung der Nahversorgung.

Unter diesen Rahmenbedingungen kann eine verträgliche und interkommunal abgestimmte Ansiedlung erfolgen. Dies zeigt im Übrigen auch die Plausibilitätsprüfung der CIMA (im Auftrag der Gemeinde Wehingen). Im Rahmen der vorliegenden GMA-Analyse wurden die Anregungen und Bedenken (insbesondere Berücksichtigung von Wehingen im Einzugsgebiet und Ansatz für Flächenproduktivität) berücksichtigt. Nach dieser Anpassung ergeben sich nur noch marginale Differenzen zwischen beiden gutachterlichen Bewertungen.

**Übersicht 2: Zusammenfassende Übersicht zur Bewertung des Vorhabens in Gosheim**

	GMA	CIMA
Konzentrationsgebot	eingehalten (Sicherung der Grundversorgung nicht gewährleistet)	Hinweis auf fehlendes Vorranggebiet in Gosheim (dies legitimiert jedoch nicht die Übernahme der Grundversorgung durch Wehingen!)
Integrationsgebot	eingehalten (nach umfassender Alternativenprüfung)	nicht eingehalten wegen fehlendem Vorranggebiet (allerdings wird bestätigt, dass in der Ortsmitte keine Alternativen zur Verfügung stehen)
Kongruenzgebot	eingehalten	eingehalten
Beeinträchtungsverbot	eingehalten unter zwei Rahmenbedingungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Verkaufsflächendimensionierung 1.350 m<sup>2</sup></li> <li>▀ Bestandsgarantie für EDEKA Wehingen</li> </ul>	nicht eingehalten bei 1.500 m <sup>2</sup> (jedoch ohne Berücksichtigung von Rückholeffekten. Der tatsächliche Kaufkraftabzug aus Wehingen liegt auch bei Heranziehung der CIMA-Daten deutlich unter 10 %).

GMA-Zusammenstellung 2018

<b>Verzeichnisse</b>		Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>		
Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2:	Einzelhandelsstruktur in Gosheim	11
Karte 3:	Direktes Standortumfeld der geplanten Einzelhandelsnutzung	17
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Gosheim	21
Karte 5:	Potenzialflächen in Gosheim	23
Karte 6:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes	26
Karte 7:	Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzung in Gosheim	28
Karte 8:	Wettbewerber im Untersuchungsgebiet	38
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Wehingen	48
<b>Tabellenverzeichnis</b>		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Eigenschaften und Bewertung der Potenzialflächen in Gosheim	24
Tabelle 3:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	30
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters	31
Tabelle 5:	Kaufkraftströme durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Gosheim (1.350 m <sup>2</sup> VK)	40
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		
Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016	7
Abbildung 2:	Planskizze der projektierten Einzelhandelsnutzungen	15