



# Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Schlierbach

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Schlierbach

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, den 15.04.2024

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Aufgabenstellung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen	6
4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel	7
5. Daten zum Vorhaben	8
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>10</b>
1. Makrostandort Schlierbach	10
2. Konzentrationsgebot	12
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	13
3.1 Versorgungsstrukturen in Schlierbach	13
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	15
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>18</b>
1. Mikrostandort „Auchtertstraße“	18
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	21
3. Standortalternativen in Schlierbach	21
3.1 Bewertung der Situation in der Ortsmitte	22
3.2 Potenzialflächen im Gemeindegebiet	23
4. Bewertung des Integrationsgebotes	25
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>27</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	27
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
3. Umsatzprognose	29
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	31
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	31
<b>V. Beeinträchtungsverbot</b>	<b>32</b>
1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	32
1.1 Methodik	32
1.2 Umsatzumlenkungen	32
1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	34
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	36
2.1 Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	37
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>38</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schlierbach (LK Göppingen) steht vor der Frage, wie sie für ihre rd. 4.000 Einwohner ein qualifiziertes, standortverträgliches Nahversorgungsangebot sicherstellen kann. Hauptträger der Nahversorgung ist derzeit ein kleinflächiger Netto-Markt, der am nordöstlichen Ortsrand an der Auchttertstraße verortet ist. Der Markt hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich<sup>1</sup>; in seiner jetzigen Form entspricht der Discounter kaum mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. In Schlierbach bestehen daher schon länger Überlegungen, einen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln. Die GMA hat hierzu erstmals im Jahr 2019 eine Untersuchung vorgelegt. Der damals geprüfte Standort<sup>2</sup> wurde jedoch wieder verworfen. Die anschließende Planung sah zunächst vor, auf dem Grundstück des Netto-Marktes unter Hinzunahme der angrenzenden Liegenschaften einen neuen Versorgungsstandort mit einer angestrebten Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 2.150 m<sup>2</sup> aufzubauen. Dieser sollte neben dem bereits bestehenden Netto-Markt (Abriss + Neubau), einen neuen Lebensmittelvollsortimenter sowie eine Bäckerei mit Café umfassen.



**Inzwischen steht fest, dass die die Firma Netto Marken-Discount ihren Standort in Schlierbach aufgeben wird. An dessen Stelle soll nun ein neuer Lebensmittelvollsortimenter (voraussichtlich Edeka mit max. 1.750 m<sup>2</sup> VK, zzgl. Bäckerei-Café) errichtet werden.**

In der vorgesehenen Größe stellt die Planung ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer vorzunehmenden Ausweisung eines Sondergebietes erfordert. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist zu prüfen, ob das Vorhaben negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Ortsmitte und die Nahversorgungsstrukturen in Schlierbach erwarten lässt. Neben den Auswirkungen auf die Gemeinde selbst werden auch mögliche Auswirkungen in umliegenden, für die Untersuchung relevanten Kommunen (u. a. Kirchheim unter Teck, Albershausen, Hattenhofen, Ebersbach a. d. Fils) geprüft. Im Einzelnen sind folgende Untersuchungsschritte erforderlich:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Bewertung der Standortrahmenbedingungen am Makrostandort Schlierbach und städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Auchttertstraße“
- /// Darstellung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Schlierbach und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des neuen Versorgungsstandortes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

<sup>1</sup> Zunächst als Staufers-Markt betrieben, dann kurzzeitig als „Treff 3000“ geführt, wurde der Markt 2018 in das Format des Unternehmens Netto Marken-Discount überführt.

<sup>2</sup> „Kirchheimer Straße“ am westlichen Ortseingang zwischen B 297 und Kirchheimer Straße (K 1419).

- 
 Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Schlierbach und in Nachbarkommunen
- 
 Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Dieser führt in der aktuellen Fassung aus:<sup>3</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,*

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

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

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch eine landes- und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 sowie im Regionalplan Region Stuttgart dargelegt sind.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

### 3. Definitionen

Zur Einordnung und Charakteristik der im Untersuchungsraum vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>4</sup>

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>5</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>6</sup> führt.*

#### **Discounter:**

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

#### **LEH-Fachgeschäft:**

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

#### **Convenience Store:**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

#### **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 anbietet.*

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 394f.

<sup>5</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

Bezüglich der Sortimente ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>7</sup>

#### 4. Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

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

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 45 % im Jahr 2022); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.<sup>8</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

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

<sup>7</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 397.

<sup>8</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m<sup>2</sup>, bei Supermärkten zwischen 1.200 – 1.800 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angesehen.

## 5. Daten zum Vorhaben

Der Standort für das **Vorhaben** liegt in Schlierbach an der Auchtertstraße 1. Hier besteht bereits seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt (derzeit Netto Marken-Discount), der **eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 700 m<sup>2</sup>** umfasst. Die aktuelle Planung<sup>9</sup> sieht vor, auf dem Grundstück des Netto-Marktes (Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes) unter Hinzunahme der angrenzenden Liegenschaft einen neuen Versorgungsstandort aufzubauen. Geplant ist ein moderner Lebensmittelvollsortimenter des Betreibers EDEKA mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei-Café). Die Zu- / Abfahrt zum Standort wird weiterhin über die Auchtertstraße erfolgen. Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks wird die Parkierungsanlage im Nordteil des Areals und das Marktgebäude im südlichen Teil errichtet (vgl. Abbildung 1).

- / In der angestrebten Größe ist der EDEKA-Markt dem Betriebstyp **Supermarkt** zuzuordnen. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern insbesondere durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience und eine individuelle Ladenatmosphäre. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern (bei EDEKA zwischen 12.000 und 25.000 Artikeln<sup>10</sup>).
- / **EDEKA-Märkte** erwirtschaften derzeit pro Markt eine durchschnittliche Umsatzleistung von ca. 6,9 – 7,0 Mio. €. Die Flächenproduktivität liegt bei ca. 5.320 € / m<sup>2</sup> VK (basierend auf einer Durchschnittsgröße von 1.305 m<sup>2</sup> VK).<sup>11</sup>
- / Der **Angebotsschwerpunkt** liegt klar bei **Nahrungs- und Genussmitteln** (Umsatzanteil bei EDEKA ca. 85 %). Als Randsortiment kommen weitere Artikel der Grundversorgung hinzu (gemäß Regionalplan der Region Stuttgart gehören hierzu Drogerieartikel). In Summe werden in dem EDEKA-Supermarkt an der Auchtertstraße rund 90 – 95 % der Verkaufsfläche mit Artikeln der Grundversorgung belegt. Der EDEKA-Markt ist damit eindeutig als **Nahversorger** einzuordnen, ebenso wie der angeschlossene Backshop.
- / Wegen der im Branchenvergleich **weitgehend austauschbaren Sortimente**, die praktisch in allen Lebensmittelmärkten erhältlich sind, sowie der zumeist niedrigen Warenwerte der Produkte (= Preis je Artikel) entwickeln Supermärkte und Discounter, ebenso wie Bäckereien, nur **kurze räumliche Absatzreichweiten** (i. d. R. nur wenige Kilometer bzw. 5 bis höchstens 10 Minuten Pkw-Fahrzeit).

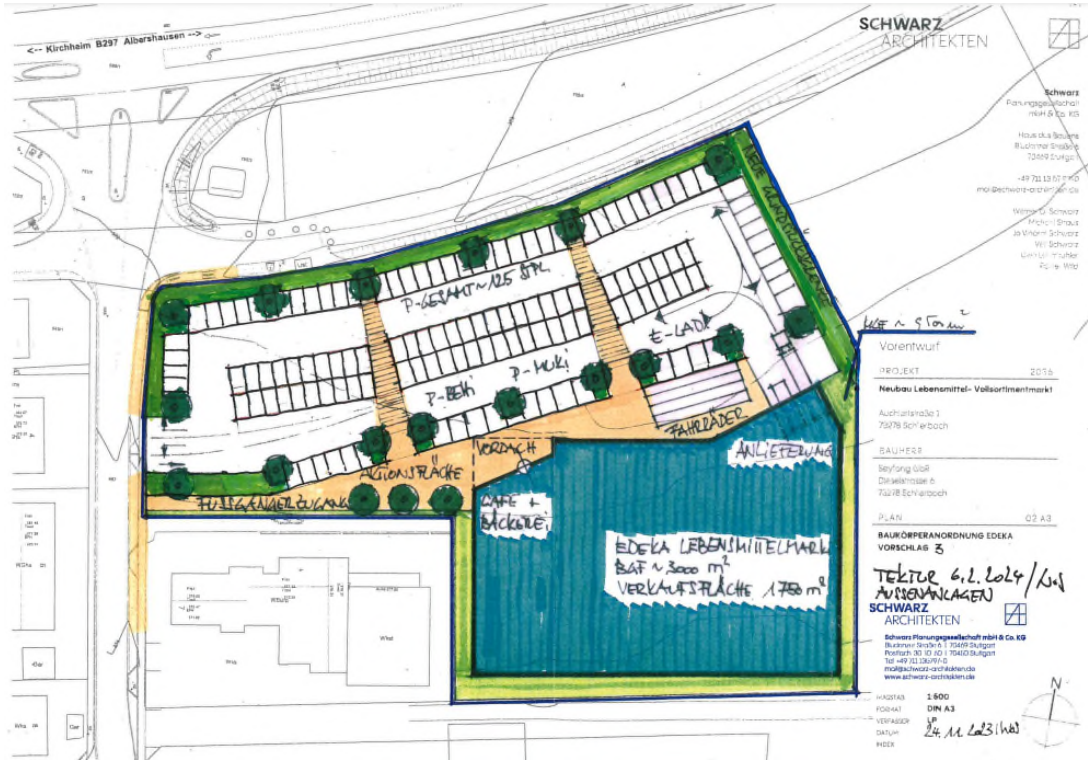
<sup>9</sup> Stand: 06.02.20024.

<sup>10</sup> Der Markttyp „EDEKA“ weist im Allgemeinen eine Größe zwischen 800 und 2.500 m<sup>2</sup> VK auf und ist damit als klassischer Supermarkt einzuordnen (vgl. Betriebstypen-Definition auf S. 6 dieses Berichtes). Davon abzugrenzen ist der Markttyp „EDEKA center“, der mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> VK einem Großen Supermarkt entspricht. Quelle: <https://verbund.edeka/unternehmen/was-ist-der-edeka-verbund/m%C3%A4rkte-vertrieb/edeka/>; abgerufen am 03.04.2024.

<sup>11</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2023/2024, S. 39; Angaben für das Jahr 2022.



Abbildung 1: Geplanter EDEKA-Supermarkt mit integriertem Backshop und Café am Standort Auchtertstraße 1 in Schlierbach



Quelle: Auftraggeber

## II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Schlierbach unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

### 1. Makrostandort Schlierbach

Die Gemeinde Schlierbach liegt im Westen des Landkreises Göppingen zwischen den Mittelzentren Kirchheim unter Teck und Göppingen. Im Regionalplan Region Stuttgart ist Schlierbach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen; sie gehört zum Mittelbereich Göppingen.

Schlierbach zählt aktuell **ca. 3.922 Einwohner**.<sup>12</sup> Zwischen 2013 und 2023 hat sich die Bevölkerungszahl um 53 Personen bzw. + 1,4 % erhöht. Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde Schlierbach damit unter dem Durchschnitt des Landkreises Göppingen (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich**

Kommune / Landkreis / Region	Einwohner		Entwicklung 2013 – 2023	
	2013	2023	absolut	in %
<b>Schlierbach</b>	<b>3.869</b>	<b>3.922</b>	<b>+ 53</b>	<b>+ 1,4</b>
Landkreis Göppingen	248.621	263.458	+ 14.837	+ 6,0
Region Stuttgart	2.664.963	2.826.487	+ 161.524	+ 6,1
Land Baden Württemberg	10.623.527	11.329.085	+ 705.558	+ 6,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.09. des Jahres  
GMA-Berechnungen 2024, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich

Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes geht für die kommenden Jahre von einem anhaltenden Anstieg der Einwohnerzahlen in Schlierbach aus.<sup>13</sup> Bis 2035 wird für die Gemeinde ein Zuwachs um + 1,6 % (Basisjahr 2020) prognostiziert. Die Erschließung neuer Wohngebiete<sup>14</sup> lässt kurz- bis mittelfristig Einwohnerzuwächse erwarten.

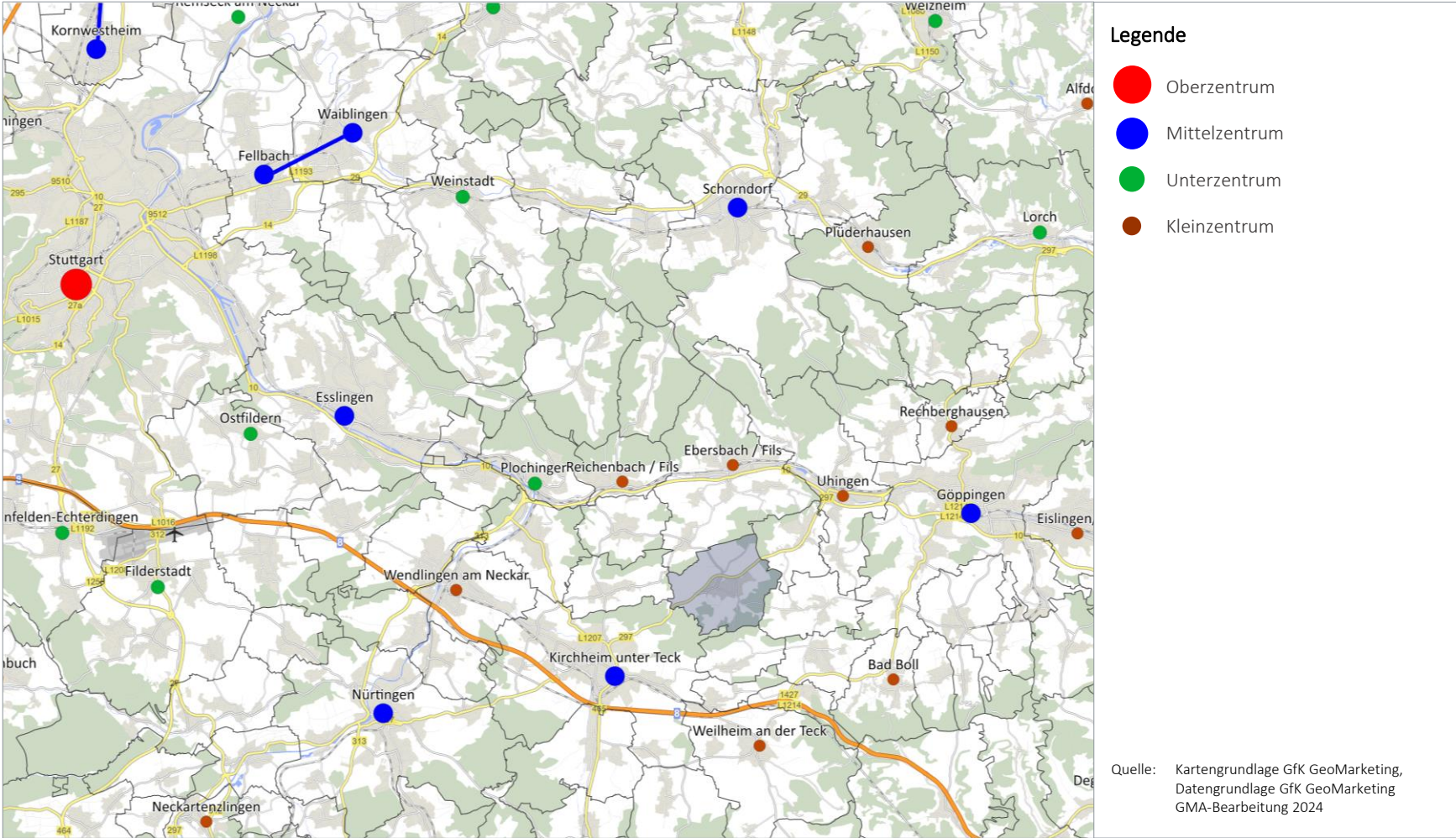
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Schlierbachs wird über die B 297 (Tübingen – Kirchheim – Göppingen – Lorch) sichergestellt, über die ein schneller Anschluss an die Bundesautobahn A 8 (Stuttgart – München) bzw. die B 10 hergestellt wird. Im **ÖPNV** ist der Landkreis Göppingen und damit auch Schlierbach seit 2021 in das Liniennetz des Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) integriert. Im Ort verkehren 2 Buslinien (914, 924).

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2023.

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; obere Variante.

<sup>14</sup> Zusätzlich zur Entwicklung neuer Baugebiete (u. a. Neubaugebiet „Dorfwiesen“ am Schlierbacher Ortsrand) wird im Ortskern (förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet) aktuell überdurchschnittlich viel neuer Wohnraum geschaffen. Sowohl private Investoren als auch die Gemeindeverwaltung sind dabei, die entsprechenden Gebäude umzubauen bzw. abzureißen und neu zu bauen. Das Sanierungsgebiet läuft noch bis 2028, so dass hier noch eine weitere Steigerung der Einwohnerzahl zu erwarten ist.

**Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur**



Schlierbach ist durch eine kompakte **Siedlungsstruktur** gekennzeichnet. Der Ort wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, die sich seit den 1950er Jahren von der Ortsmitte aus stark nach Osten hin ausgedehnt haben. Größere Industrie- und Gewerbebereiche schließen östlich an die Wohnsiedlungsbereiche an („Auchtertstraße“, „Am Haslenbach“, „Im äußeren Feld“, „Beim Schopf“). Die Bundesstraße B 297 bildet die Siedlungsgrenze in nördlicher Richtung.

Die Gemeinde Schlierbach hat sich in der Vergangenheit zu einem attraktiven Gewerbestandort für klein- und mittelständische Unternehmen entwickelt. Im Jahr 2023 waren in Schlierbach **ca. 1.563 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort** registriert.<sup>15</sup> Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Beschäftigten (rd. 68 %) ist im produzierenden Gewerbe tätig (vgl. LK Göppingen: rd. 40 %). Den ca. 1.374 Berufseinpendlern standen ca. 1.395 Berufsauspendler gegenüber, so dass sich ein **nahezu ausgeglichener Pendlersaldo (- 21)** ergibt. Der im Vergleich zum Landkreis hohe **Beschäftigtenbesatz von ca. 399 Beschäftigten / 1.000 EW**<sup>16</sup> (vgl. LK Göppingen: 335) spiegelt die besondere Rolle der Gemeinde Schlierbach als Gewerbestandort wider.

Der **Einzelhandel** in Schlierbach konzentriert sich überwiegend auf die Ortsmitte, wo u. a. eine Bäckerei, zwei Metzgereien und eine Apotheke den Grundbedarf decken. Daneben ergänzen Dienstleister (u. a. Post, Banken, Ärzte) und öffentliche Einrichtungen das Angebot in der Ortsmitte. Der Netto-Markt, als einziger Lebensmittelmarkt und damit Hauptträger der Nahversorgung, ist am nordöstlichen Ortsrand verortet.

**Zusammenfassend** lässt sich die Gemeinde Schlierbach als dynamische Wachstumsgemeinde einstufen. In verkehrlicher Gunstlage an der B 297 in Nähe zu den Mittelzentren Kirchheim und Göppingen gelegen, hat sich Schlierbach zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Daneben hat sich die Gemeinde auch als Gewerbe- und Industriestandort profiliert. Bezüglich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist perspektivisch von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen.

## 2. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Schlierbach unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „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 Unterezentren 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*

<sup>15</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2023.

<sup>16</sup> GMA-Berechnungen 2024; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Einwohnerstatistik: 30.09.2023.

- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Im Regionalplan der Region Stuttgart<sup>17</sup> wird die o. g. Regelung im Kapitel 2.4.3.2 aufgegriffen.

Die Gemeinde Schlierbach liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum<sup>18</sup>, ihr ist gemäß Regionalplan Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Schlierbach und im Umland darzustellen und zu bewerten.

### 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Versorgungsstrukturen in Schlierbach

In Schlierbach wird die Grundversorgung derzeit maßgeblich durch den **Netto-Discounter** an der Auchttertstraße gesichert. Der Lebensmittelstandort ist bereits langjährig etabliert und hat bereits einige Betreiberwechsel erfahren. Zunächst als Edeka-Markt (Staufers aktiv markt) eröffnet, wurde der Standort zwischenzeitlich zur Vertriebschiene Treff 3000 abgewertet. Im Jahr 2018 wurde das Discount-Format der EDEKA-Südwest eingestellt; ein Großteil der Filialen, wie auch der Standort in Schlierbach, wurde anschließend in das Filialnetz von Netto Marken-Discount integriert.

Im Zuge der erneuten Umfirmierung wurde das Marktgebäude im Inneren an das Ladendesign der Fa. Netto angepasst. Eine grundlegende Modernisierung des Standortes erfolgte allerdings nicht bzw. war lange Zeit nicht möglich, da der Eigentümer der Immobilie keine Investitionen am Standort (z. B. Umbauten, Erweiterungen) vornehmen wollte.<sup>19</sup>

Mit aktuell rd. 700 m<sup>2</sup> verfügt der Netto-Markt in Schlierbach über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung.<sup>20</sup> Die geringe Verkaufsflächengröße des Netto-Marktes in Schlierbach macht sich sowohl durch beengte Verkehrs- und Gangflächen als auch in einer nicht optionalen Warenpräsentation bemerkbar. **Der Lebensmitteldiscounter entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger**, wenngleich er als einziger Lebensmittelmarkt und damit Hauptträger der Nahversorgung in Schlierbach bislang noch eine wichtige Funktion zur Sicherung der Grundversorgung übernimmt. Die im Vorkassenbereich integrierte Bäckerei-Filiale (ursprünglich K&U) wurde zwischenzeitlich geschlossen.

<sup>17</sup> Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22 Juli 2009; Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

<sup>18</sup> Vgl. Strukturkarte Regionalplan Region Stuttgart 2009.

<sup>19</sup> Inzwischen steht fest, dass die Fa. Netto den Standort in Schlierbach aufgeben wird. An dessen Stelle soll nun der neue Edeka-Markt zur Sicherung der Nahversorgung errichtet werden.

<sup>20</sup> Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Netto-Marktes liegt bei ca. 811 m<sup>2</sup> (Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2023/2024, S. 39; Angaben für das Jahr 2022). Discounter weisen heute im Bundesdurchschnitt ca. 826 m<sup>2</sup> VK auf, wobei bei Neuansiedlungen vom Betreiber Netto mittlerweile Größen von mindestens 1.000 – 1.100 m<sup>2</sup> VK angestrebt werden.

Neben dem strukturprägenden Anbieter Netto ist in Schlierbach zudem auf einen kleinen Getränkemarkt (Getränke Lutz) hinzuweisen. Daneben befinden sich zwei Metzgereien (Metzgerei Fauser & Gözl, Metzgerei Scheu & Weber) sowie eine Bäckerei in der Ortsmitte (ehemals Bäckerei Veith seit Juli 2023 Bäckerei & Café Schlierbach).

Insgesamt ist in Schlierbach eine Verkaufsfläche von rd. 1.155 m<sup>2</sup> vorhanden. Die o. g. Betriebe erwirtschaften eine Umsatzleistung von aktuell rd. 5,4 Mio. € im Lebensmittelbereich.



Netto-Markt, Auchtertstraße



Bäckerei, Metzgerei Fauser & Gözl



Metzgerei Scheu & Weber



Ortsmitte Schlierbach

**Es bleibt festzuhalten**, dass die wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde Schlierbach derzeit nur schwach aufgestellt ist. Der Netto-Markt bleibt bzgl. seiner Produktauswahl, der Verkaufsflächengröße und Warenpräsentation deutlich hinter den Anforderungen der Kunden an ein modernes Format zurück. Der Wunsch in der Gemeinde, die Nahversorgung neu aufzustellen, ist daher schon lange vorhanden. In der Ortsmitte besteht mit den beiden Metzgereien, der Bäckerei sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Angeboten (u. a. Apotheke, Banken, Ärzte) ein gutes, kompaktes Angebot. Der Getränkemarkt sowie ein kleiner Bauernmarkt, der wöchentlich auf dem Rathausplatz stattfindet, runden das Angebot in Schlierbach ab.

Zur **quantitativen Bewertung** der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Schlierbach kann die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner herangezogen werden. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen miteinander vergleichbar und können auch mit bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die

Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von 436 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW festhalten.<sup>21</sup>

In Schlierbach liegt die **Verkaufsflächenausstattung aktuell mit 178 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW** auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Es wird damit in quantitativer Hinsichtlich deutlich, dass die Gemeinde derzeit unterversorgt ist bzw. dass in Schlierbach im Allgemeinen noch ein Entwicklungspotenzial zum Ausbau des Lebensmittelangebotes besteht.

Nimmt man modellhaft den bundesdeutschen Durchschnitt als Referenzwert für die Gemeinde Schlierbach an, lässt sich für einen Lebensmittelmarkt in Schlierbach

/// ein **Flächenpotenzial** von ca. 1.700 – 1.750 m<sup>2</sup> VK ermitteln.

Darüber hinaus kann zur Einschätzung der Kaufkraftbindung vor Ort die Zentralitätskennziffer herangezogen werden. Zur Berechnung der **Zentralität** erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 % einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 % einen Nettokaufkraftabfluss an.

**In Schlierbach wird mit einer Zentralität von aktuell etwa 45 % das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgeschöpft.**<sup>22</sup> Derzeit fließt ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft an Lebensmittelstandorte im Umland (u. a. Kirchheim unter Teck) ab. Unter der Annahme, dass ein Teil der ins Umland abfließenden Kaufkraft in der Gemeinde Schlierbach selbst gebunden werden kann, ergibt sich die Möglichkeit zum Ausbau der Nahversorgung. **Die Bewertung der quantitativen Ausstattung** in der Gemeinde Schlierbach im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden lässt damit übereinstimmend ein **Entwicklungspotenzial zum Ausbau des Lebensmittelangebotes** erkennen.

### 3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Folgende Versorgungsstrukturen sind im Umland vorzufinden:

/// In **Albershausen** (rd. 3 – 4 km vom Standort entfernt) wird die Nahversorgung durch den Stauer's Edeka-Markt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks gesichert. Der Lebensmittelmarkt wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert und ist insgesamt als wettbewerbs- und leistungsfähig einzustufen. Aus Albershausen sind keine regelmäßigen Kundenzuführeffekte an den Planstandort in Schlierbach zu erwarten, zumal die Bewohner in Albershausen überwiegend auch in Richtung Uhingen ausgerichtet sind. Die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes am Ortsrand Richtung Albershausen lässt dennoch gelegentlich auch auf Einkäufer aus Albershausen am Standort schließen. Grundsätzlich bleibt aber festzuhalten, dass der Standort in der jetzigen Planung (kein Doppelstandort mit Supermarkt und Discounter, sondern nur noch ein Edeka-Markt der in Albershausen ebenfalls vertreten ist) keine besondere Anziehungskraft für Kunden aus Albershausen besitzen.

/// In Richtung Osten grenzt die Gemeinde **Hattenhofen** (rd. 4 km vom Standort entfernt) an. Hier wird die Nahversorgung durch den zentral im Ort gelegenen Netto-Markt sowie

<sup>21</sup> Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht-organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

<sup>22</sup> Umsatz in Schlierbach (ca. 5,4 Mio. €) ./ . Kaufkraft in Schlierbach (ca. 12,1 Mio. €) = 45 %.

ein ergänzendes Angebot aus dem Lebensmittelhandwerksbereich sichergestellt. Darüber hinaus sind die Bewohner auf das Angebot im benachbarten Zell u. A. ausgerichtet.

- /
 Das **Kleinzentrum Uhingen** (rd. 6 – 7 km vom Standort entfernt) verfügt ebenfalls über eine umfassende Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hier sind sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden, darunter zwei Discounter (Lidl, Norma), ein Supermarkt (REWE) sowie das SB-Warenhaus Kaufland. Der Standort von Kaufland wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert, entsprechend leistungsfähig ist der Wettbewerber einzustufen.
  
- /
 In **Ebersbach an der Fils** (rd. 7 – 8 km vom Standort entfernt) wird die Nahversorgung durch Anbieter aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich sichergestellt. Hervorzuheben ist der Edeka Staufers-Markt im Einkaufszentrum auf dem Kaufmann-Areal. Darüber hinaus sind mit Rewe und Aldi im östlichen sowie Lidl im westlichen Stadtgebiet weitere strukturprägende Anbieter ansässig. In Ebersbach-Rosswälden (rd. 3 – 4 km entfernt) sind mit dem Netto-Markt eigenständige Versorgungsstrukturen vorhanden. Aus dieser Richtung sind somit keine regelmäßigen Kundenzuführeffekte an den Standort Schlierbach zu erwarten, zumal das Angebot in Ebersbach deutlich attraktiver und der Edeka-Markt in Hochdorf aus Rosswälden schnell zu erreichen ist.
  
- /
 In **Zell unter Aichelberg** (rd. 7 km entfernt) ist der REWE-Markt im Einkaufszentrum Reutter anzuführen. Das Reutter-Center<sup>23</sup> ist bereits langjährig wichtiger Bestandteil der Nahversorgung in und um Zell u. A. Der große Supermarkt wurde vor wenigen Jahren umfassend modernisiert. Der Anbieter ist als besonders leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen.
  
- /
 Das **Mittelzentrum Kirchheim** (rd. 7 km entfernt) verfügt sowohl über eine leistungsfähige Ausstattung im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich, eine entsprechend hohe Wettbewerbsrelevanz übt der Einkaufsstandort für das Umland und damit auch für Schlierbach aus. Stärkste Wettbewerbswirkungen entfalten die großen Lebensmittelmärkte sowie besonders nahegelegene Einkaufsstandorte. Über das gesamte Stadtgebiet verteilen sich insgesamt sechs Supermärkte (4 x Edeka, REWE, Bonus), sieben Discounter (2 x Aldi, 2 x Lidl, Netto<sup>24</sup>, Norma, Penny) sowie eine Vielzahl unterschiedlicher Spezialanbieter (u. a. Denny Bio-Supermarkt). In der Innenstadt sind im Einkaufszentrum Nanz-Center ein E-Center sowie weitere Fachmarktangebote anzuführen. Das Einkaufszentrum weist entsprechend eine hohe Anziehungskraft auch auf das Umland auf. Direkt gegenüber liegt das Teck Center mit dem neuen Netto-Markt.

**Insgesamt ist das Wettbewerbsumfeld als besonders ausgeprägt einzustufen.** Die Nähe zum Mittelzentrum Kirchheim u. T. sowie die vergleichsweise geringe Angebotssituation in Schlierbach selbst bedingen umfangreiche Kaufkraftabflüsse an Lebensmittelstandorte im Umland.

**Durch die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters kann ein Teil der bisher abfließenden Kaufkraft perspektivisch wieder vor Ort gebunden werden.** Die Umlandkommunen weisen hingegen nachweislich eigene Nahversorgungsangebote auf bzw. sind auf andere

<sup>23</sup> Zu den Ankermietern des Einkaufszentrums gehören neben dem REWE-Center noch das AWG-Modecenter sowie Schuh Mann.

<sup>24</sup> Neueröffnung im Teck-Center im Dezember 2020.



attraktivere Einkaufsstandorte ausgerichtet. Insofern wird ein neuer Lebensmittelvollsortimenter in Schlierbach am Standort Auchttertstraße kein überörtliches Kundeneinzugsgebiet erschließen. In erster Linie handelt es sich hier um einen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Schlierbach. Festzuhalten bleibt dabei auch, dass das Vorhaben in der nun vorgesehen Variante (Solitärstandort mit einem EDEKA-Markt, kein Kombistandort aus Discounter und Supermarkt) auch keine besondere Attraktivität für die Bewohner der Nachbargemeinde Albershausens haben wird, zumal hier ein vergleichbares Angebot mit dem EDEKA Staufers vorliegt.

#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Derzeit ist neben den kleinteiligen Angeboten des Lebensmittelhandwerks und eines Getränkehandels ausschließlich ein kleinflächiger Netto-Markt (rd. 700 m<sup>2</sup> VK) in Schlierbach vorhanden. Bei aktuell ca. 3.922 Einwohnern – Tendenz leicht steigend – entspricht dies einer Verkaufsflächenausstattung von lediglich ca. 178 m<sup>2</sup> / 1.000 EW. Damit erreicht Schlierbach nur weniger als die Hälfte des bundesdeutschen Vergleichswertes (= 436). Auch die niedrige Zentralität von unter 50 % gibt einen Hinweis darauf, dass die Gemeinde aktuell ihren Versorgungsauftrag nicht in ausreichender Form erfüllt bzw. dass sich in Schlierbach noch ein deutliches Entwicklungspotenzial zum Ausbau der Nahversorgung ergibt.

Darüber hinaus besteht aber auch in qualitativer Hinsicht ein Handlungsbedarf. Der Netto-Markt kann in seiner jetzigen Form aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und auch aufgrund seiner Sortimentsstruktur als Discounter keine hinreichende Grundversorgung gewährleisten. Mit einem eingeschränkten Sortiment – insbesondere einem deutlich eingeschränkten Frische- und Drogeriesortiment – bietet der Netto-Discounter zwar eine Basisversorgung, nicht jedoch eine Nahversorgung, wie sie für eine Gemeinde mit rd. 4.000 Einwohnern angemessen wäre. Mit der geplanten Entwicklung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters möchte die Gemeinde Schlierbach eine qualitativ hinreichende Grundversorgung sicherstellen. Ein modernes Nahversorgungsangebot ist letztlich mit entscheidend für die Attraktivität einer Wohngemeinde.

##### **Fazit:**

Die Nahversorgung in Schlierbach ist derzeit nur unzureichend gesichert. Der Netto-Markt ist in seiner jetzigen Form (Größe, Marktauftritt, Sortiment) für die Versorgung der rd. 4.000 Einwohner zählenden Gemeinde nicht angemessen, was sich in der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Lebensmittelbereich widerspiegelt. Die Planung sieht vor, den Netto-Markt durch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter zu ersetzen. Damit kann die Grundversorgung in Schlierbach deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig könnte bislang abfließende Kaufkraft zurück nach Schlierbach geholt und vor Ort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund sind in Schlierbach „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Auchtertstraße“

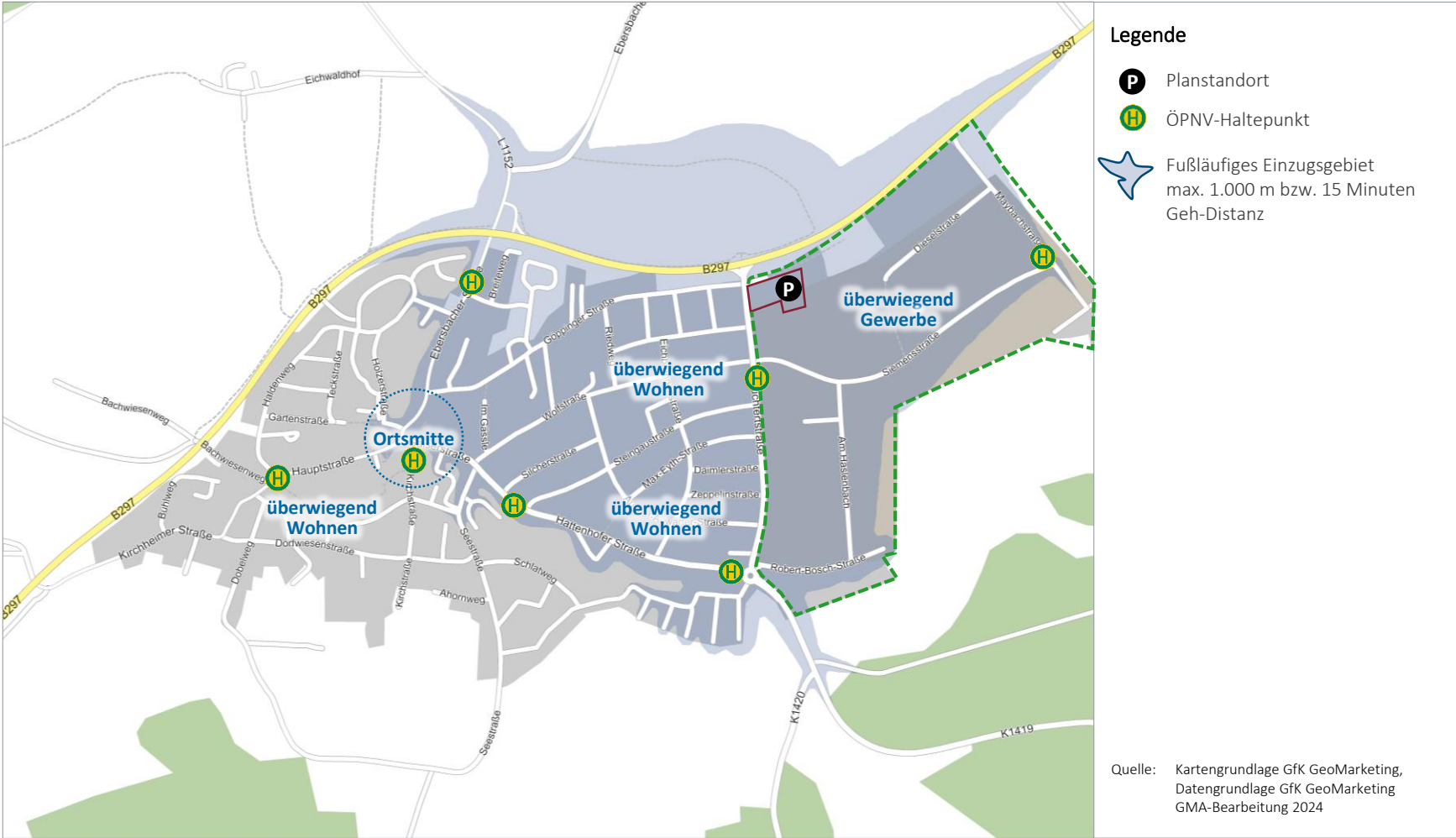
Der Planstandort liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schlierbach im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Er wird im Westen durch die Auchtertstraße begrenzt, im Norden verläuft die Bundesstraße B 297. Der Planbereich umfasst eine rd. 1,5 ha große Fläche (Flurstück-Nr. 641/8 und 641/3), die derzeit noch teilweise durch den bestehenden Netto-Markt belegt ist. Zurzeit wird aber ein Großteil der beplanten Fläche weder als Gewerbe- noch als Grünfläche genutzt. Es handelt sich um eine Brachfläche, die ökologisch einen sehr geringen Wert aufweist und provisorisch als Lagerfläche fungiert. Weder städtebaulich noch gewerbeperspektivisch ist die aktuelle Nutzung zu begrüßen, so dass eine Bebauung und Entwicklung in Richtung Lebensmittelmarkt aus allerlei Perspektiven zu befürworten wäre.

Das direkte **Standortumfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Westlich der Auchtertstraße schließen große zusammenhängende Wohnbereiche an (überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser, die in den Nachkriegsjahren entstanden sind). Richtung Osten bzw. nach Süden sind v. a. gewerbliche Nutzungen prägend. Die Entfernung zur Schlierbacher Ortsmitte beträgt rd. 950 m.

Der Standort liegt in direkter Zuordnung zu zusammenhängenden Wohngebieten, weshalb er trotz Ortsrandlage noch als städtebaulich integriert eingestuft werden kann. Gleichzeitig ist er für **Fußgänger und Radfahrer** gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die nächstgelegene **Bushaltestelle** („Auchtertstraße“) liegt nur rd. 160 m in südlicher Richtung entfernt. Hier verkehren Busse der Linie 914, 924 (die Linie verläuft durch den Ort, die Haltestelle wird in Kernzeiten stündlich angefahren). Damit ist der Standort auch für mobilitätseingeschränkte Personen gut erreichbar.

Die **Erschließung** des Standortes erfolgt weiterhin über die Auchtertstraße, welche eine Verbindung zwischen der B 297 und K 1419 (Hattenhofer Straße) herstellt. Für den Kundenverkehr kann die bestehende Zu- und Abfahrt zum Netto-Markt aufgegriffen werden. Der Lieferverkehr soll aber in Zukunft über das Gewerbegebiet (Dieselstraße) erfolgen, so kann eine verkehrliche Entlastung der Auchtertstraße und auch der angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf Sicherheit, Lärm und Abgase erreicht werden.

**Karte 2 Mikrostandort „Auchterstraße“**





bestehender Netto-Markt (Abriss geplant)

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandortes sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// Standortkommune Schlierbach ohne zentralörtliche Funktion; das Vorhaben ist entsprechend auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Schlierbach abzustimmen
- /// Wohngemeinde (Bevölkerungszuwachs in den zurückliegenden Jahren; positive Bevölkerungsprognose) sowie Arbeitsstandort (hohe Beschäftigtendichte)
- /// gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe durch Hinzunahme der angrenzenden Liegenschaften, gute Exposition, Erschließung bereits vorhanden)
- /// Standort ist bereits als Nahversorgungslage in der Gemeinde etabliert
- /// innerörtliche Erschließung / Kundenverkehr über die Auchttertstraße, Lieferverkehr soll zukünftig ausschließlich über das Gewerbegebiet (Dieselstraße) unter Vermeidung von Störungen der angrenzenden Wohngebiete erfolgen.
- /// ÖPNV-Haltpunkt (Haltestelle „Auchttertstraße“, Linie 914,924) im nahen Umfeld
- /// Vorhabenstandort ist gut in das Siedlungsgebiet integriert, direkter Anschluss an Wohngebiete in westlicher Richtung
- /// Streukundenpotenziale durch Nähe zur B 297 und zum Gewerbegebiet zu erwarten
- /// keine räumlich-funktionale Anbindung an den Ortskern, allerdings stehen hier auch keine geeigneten Flächen für das Vorhaben zur Verfügung (vgl. hierzu Kapitel III. 3.)
- /// leistungsstarke Wettbewerbsstandorte im Umland (vgl. hierzu Kapitel II. 3.).

**Zusammenfassend** lässt sich festzuhalten, dass der Planstandort aus Betreibersicht aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Größe und Exposition des Grundstücks sowie der generellen Standortrahmenbedingungen in der Gemeinde Schlierbach (positive Bevölkerungsprognose, Arbeitsplatzstandort) positiv zu bewerten ist. Der Standort ist bereits langjährig als Nahversorgungslage etabliert. Aus städtebaulicher Sicht befindet sich das Grundstück in einer Ortsrandlage, jedoch mit Anschluss an die Wohnlagen der Gemeinde. Für die östlichen Wohnbereiche kann der Versorgungsstandort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.

## 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

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

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

Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplans Stuttgart** (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen.

- (1) *Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personalverkehr erreichbar sein.*

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel und Unterzentren gebiets-scharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen<sup>25</sup>. Die abweichende Regelung, wonach diese jedoch auch in Kleinzentren bzw. in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig sind, wurde bereits im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Kernregelung ausgeführt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Kleinzentren bzw. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion keine Versorgungskerne ausgewiesen sind. Dementsprechend ist der Plansatz 2.4.3.2.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach integrierte und wohngebietsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden sollen, heranzuziehen.

## 3. Exkurs: Standortalternativen in Schlierbach

Im Vorfeld der Projektplanung wurden verschiedene Standortalternativen untersucht, die für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schlierbach in Frage kommen könnten.

<sup>25</sup> Vgl. hierzu Regionalplan 2009 Stuttgart. Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

Als wesentliche Kriterien für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

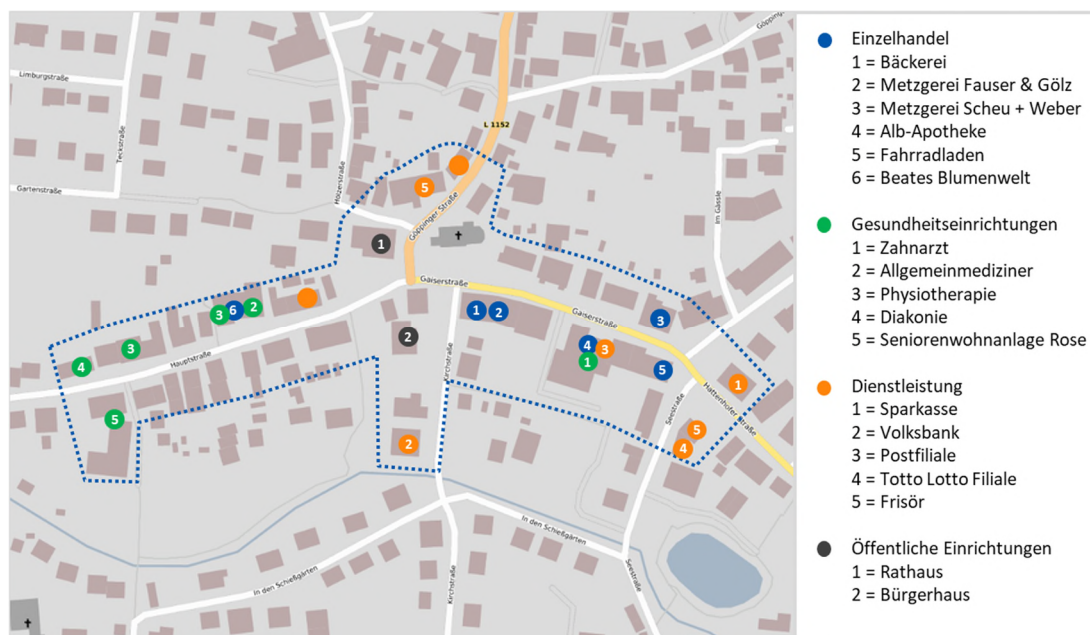
- /// grundsätzliche Eignung des Makrostandortes, ausreichende Mantelbevölkerung
- /// Mindestgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup>
- /// städtebaulich integrierte Lage, Eignung als Nahversorgungsstandort
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtbarkeit.

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

### 3.1 Bewertung der Situation in der Ortsmitte

Die Ortsmitte von Schlierbach erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und Gaiserstraße, im Osten bis zum Kreuzungspunkt Wolfstraße / Seestraße sowie im Westen bis kurz vor den Haldenweg (vgl. hierzu Karte 3). Der Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befindet sich rund um das Rathaus sowie in angrenzenden Bereichen.

**Karte 3: Abgrenzung Ortsmitte Schlierbach**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Mit Bezug auf den **Einzelhandel** ist festzustellen, dass die Ortsmitte ausschließlich durch kleinteilige Geschäftsstrukturen geprägt wird. Das Angebot konzentriert sich überwiegend auf die Gaiserstraße wo u. a. eine Bäckerei, zwei Metzgereien, eine Apotheke den Grundbedarf decken. Weiterhin sind ein kleiner Blumenladen sowie ein Fahrradgeschäft in der Ortsmitte ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene Dienstleister. In diesem Zusammenhang sind u. a. die Kreissparkasse, Volksbank, eine Postagentur, Ärzte bzw. Gesundheitsdienstleister und Frisörgeschäfte zu nennen. Die wichtigsten öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und der Bürgersaal liegen zentral und gut erreichbar in der Schlierbacher Ortsmitte.

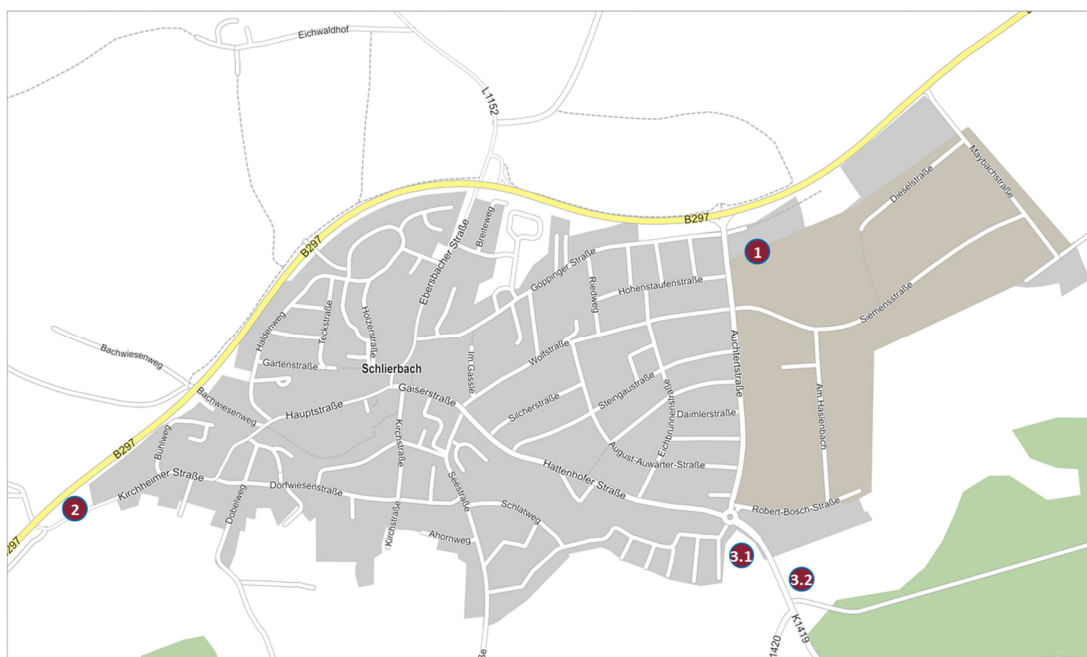
Aus **städtebaulicher Sicht** wird der Ortskern Schlierbach durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Der eng umfasste Bereich der Ortsmitte wird in südlicher Richtung durch den Lauf des Schlierbachs begrenzt. In nördlicher Richtung stellt der Geländeanstieg eine natürliche Herausforderung dar. Im Rahmen der Ortskernsanierung wurde in der Vergangenheit der Bereich rund um das Rathaus neu gestaltet und hat so auch eine optische Aufwertung erhalten. Der Rathausplatz als zentraler Platz wird regelmäßig für den Wochenmarkt und sonstige Veranstaltungen genutzt. Die Ortsmitte weist weitestgehend ein ansprechendes Erscheinungsbild auf, es finden sich keine größeren Leerstände. Die leerstehende Fläche des Schlecker-Marktes an der Gaiserstraße wurde vom Trachtenverein übernommen. Ausreichende Parkmöglichkeiten in Zuordnung zu den Geschäften sind entlang der Gaiserstraße, Hauptstraße sowie angrenzender Bereiche vorhanden. Insgesamt sind somit für den Ortskern Schlierbach positive Standortrahmenbedingungen zu konstatieren, wenngleich die kleinteilige Bebauung mit dörflichen Struktur eine große Herausforderung für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe darstellt. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit verstärkt neue Wohneinheiten im Innenbereich entwickelt. Im Rahmen der Ortskernsanierung konnten einige Gebäude umfassend modernisiert bzw. Grundstücke für eine neue Wohnbebauung freigemacht werden. Es bleibt festzuhalten, dass die Ortsmitte Schlierbach durch eine eng parzellierte und klein strukturierte Bebauung gekennzeichnet ist. **Geeignete Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes liegen in der Ortsmitte nicht vor.**

### 3.2 Potenzialflächen im Gemeindegebiet

Aufgrund der kompakten Bauungen Schlierbach kommen nur wenige Grundstücke als denkbare Entwicklungsstandorte in Frage.

Nachfolgenden **Potenzialflächen** (vgl. hierzu Karte 4) wurden in Schlierbach vorab identifiziert bzw. einer näheren Betrachtung unterzogen:

#### Karte 4: Potenzialflächen in Schlierbach



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

- /// **Fläche 1 (= Planstandort):** Die Fläche befindet sich im östlichen Siedlungsbereich an der Auchttertstraße zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Der Entwicklungsstandort (heute gewerblich genutzt) schließt südlich an das Grundstück des Netto-Lebensmittelmarktes an. Der Standort kann direkt über die Auchttertstraße angefahren werden, welche nördlich an die B 297 anschließt. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine Bushaltestelle im nahen Standortumfeld („Auchttertstraße“; Linie 914, 924) gewährleistet. Die Ortsmitte liegt etwa 950 m entfernt. Die Lage zwischen den Wohn- und Gewerbebelagen der Gemeinde, wie auch die gute Erreichbarkeit über die nahegelegene B 297 sowie der Grundstückszuschnitt erweisen sich als praktikabel für die Ansiedlung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes.
- /// **Fläche 2:** Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang von Schlierbach zwischen der Kirchheimer Straße und B 297. Die Lage an der Bundesstraße wirkt sich hier ebenfalls positiv auf die Erreichbarkeit, Exposition und Sichtbarkeit des Standortes aus. Das Grundstück steigt in Richtung Nordosten topographisch leicht an und weist einen länglichen Zuschnitt auf, welcher zum Kreuzungsbereich B 297 / Kirchheimer Straße hin schmaler wird bzw. sich nordöstlich verbreitert. Direkt angrenzend schließen die Wohnbereiche der Gemeinde Schlierbach an. Von der Ortsmitte liegt der Standort etwa 900 m entfernt, die nächste Bushaltestelle („Bachbrücke“, Bus-Linie 914) liegt in einer Entfernung von rd. 600 Metern. Wegen des speziellen Grundstückszuschnitts sowie der leichten Hanglage wurde die Fläche als nicht optimal für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eingeordnet. Durch die Neugestaltung der Verkehrsführung könnte hier eine ausreichend große Fläche für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Hierzu sind aber einige Vorarbeiten erforderlich:
- Verlegung der Kirchheimer Straße inkl. Einmündungsbereich in die B 297
  - Linksabbiegespur von der B 297
  - Einrichtung einer Bushaltestelle am Standort.
- /// **Fläche 3:** Am südlichen Ortseingang befinden sich westlich (3.1) bzw. östlich (3.2) der Hattenhofer Straße größere Freiflächen, welche grundsätzlich ein ausreichendes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bieten. Die Grundstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt und schließen im Norden bzw. Nordwesten sowohl an das Gewerbegebiet als auch an die Wohnsiedlungsbereiche an. Die verkehrliche Erschließung der Standorte erfolgt über die Hattenhofer Straße, die als Erschließungsstraße Richtung Hattenhofen und Ohmden dient. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Pflegeheim“; Bus-Linie 914, 924) liegt je nach Standort rd. 50 bis 200 m entfernt. Die Ortsmitte ist in einer Distanz von max. 1 km zu erreichen. Hinsichtlich der Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind beide Flächen grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet, wenngleich die Fläche 3.1 über keinen direkten Wohngebietsanschluss verfügt. Da die Hattenhofer Straße im Gegensatz zur B 297 nur gering frequentiert ist, ist ein Standort nahe der B 297 zu empfehlen.

**Fazit:**

Als Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass grundsätzlich alle untersuchten Standortbereiche mit Blick auf die notwendige Grundstücksgröße für die Ansiedlung eines



Lebensmittelmarktes in Frage kommen, allerdings sind aus den individuellen Standortrahmenbedingungen klare Vor- und Nachteile der jeweiligen Standorte erkennbar.

**Standort 1 (= Planstandort)** an der Auchttertstraße ist hinsichtlich der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts als auch der Lage nahe der Haupteerschließungsachse B 297 für das Vorhaben grundsätzlich gut geeignet. Das Grundstück ist bereits baulich vorgeprägt, der Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft kann damit als vergleichsweise gering bewertet werden. Der Standort ist schon heute mit dem Netto-Markt als Nahversorgungsstandort etabliert. Die bestehende Zu-/ Abfahrt kann für den Kundenverkehr aufgegriffen werden. Der Lieferverkehr soll in Zukunft über das Gewerbegebiet (Dieselstraße) erfolgen. So kann eine enorme verkehrliche Entlastung der Auchttertstraße und somit auch der angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf Sicherheit, Lärm und Abgase erreicht werden. Dies stellt eine ganz zentrale Verbesserung dar, weil gleichzeitig die Akzeptanz des Standorts auch für die unmittelbaren Nachbarn deutlich erhöht wird.

**Standort 2** ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 297 und der damit verbundenen guten Exposition (rd. 17.000 Kfz/24h) aus Betreibersicht ebenfalls sehr gut geeignet. Die bestehenden Restriktionen (Grundstücksgröße und –zuschnitt) müssten jedoch mit der Verlegung der Kirchheimer Straße inkl. Neugestaltung des Einmündungsbereiches in die B 297 behoben werden. Dies wäre allerdings mit einem großen Aufwand verbunden. Mit der Errichtung eines neuen Bushaltespunktes an der Kirchheimer Straße würde sich die ÖPNV-Anbindung deutlich verbessern. Der Standort kann trotz seiner Lage am Ortsrand eine fußläufige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnlagen übernehmen. Gleichzeitig müsste auch eine bislang unbebaute Fläche versiegelt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist hier als hoch einzustufen.

Den **Standorten 3.1 bzw. 3.2** sind hingegen deutlich schlechtere Entwicklungschancen beizumessen. Die Lage an der Hattenhofer Straße ist im Gegensatz zur deutlich höher frequentierten B 297 als suboptimal einzustufen. Während der Fläche 3.1 zumindest noch eine direkte Zuordnung zu den Wohnlagen der Gemeinde Schlierbach bescheinigt werden kann, ist die Fläche 3.2 als nicht integriert einzuordnen. Aus gutachterlicher Sicht ist die Fläche für das Vorhaben ungeeignet.

**Nach einer eingehenden Alternativenprüfung kann somit festgehalten werden, dass der Flächen 1 am östlichen bzw. westlichen Ortseingang die höchste Priorität beizumessen ist.**

#### 4. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- Es bleibt festzuhalten, dass in der Ortsmitte von Schlierbach keine geeigneten Standorte für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Insofern kann grundsätzlich auch ein Standort außerhalb des Ortszentrums zur Sicherung der Nahversorgung in Erwägung gezogen werden.
- In Schlierbach stehen derzeit keine Potenzialflächen zur Verfügung, die im Vergleich zum Projektstandort eine bessere städtebauliche Integration aufweisen.

- /// Nach einer Abwägung aller Alternativstandorte bleibt festzuhalten, dass der Projektstandort an der Auchtertstraße für das Vorhaben am besten geeignet ist. Für den Standort sprechen die direkte Lage in Zuordnung zu den Wohnschwerpunkten sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit und Exposition.
- /// Der Planstandort liegt rd. 0,9 km vom Ortskern entfernt, von wo aus er fußläufig oder mit dem Fahrrad über die Wolfstraße bzw. Göppinger Straße gut erreicht werden kann.
- /// Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebieten (Wohnschwerpunkt im östlichen Siedlungsbereich) ist dem Standort auch eine gewisse fußläufige Versorgungsfunktion zu bescheinigen.
- /// Der Planstandort ist auch gut mit dem ÖPNV aus dem Ortsgebiet zu erreichen. Ein Bushaltepunkt („Auchtertstraße“) liegt nur rd. 160 m entfernt.

**Die Vorgaben des Integrationsgebotes gemäß Regionalplan werden damit am Planstandort noch am ehesten erreicht.**

## IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit **regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen** an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

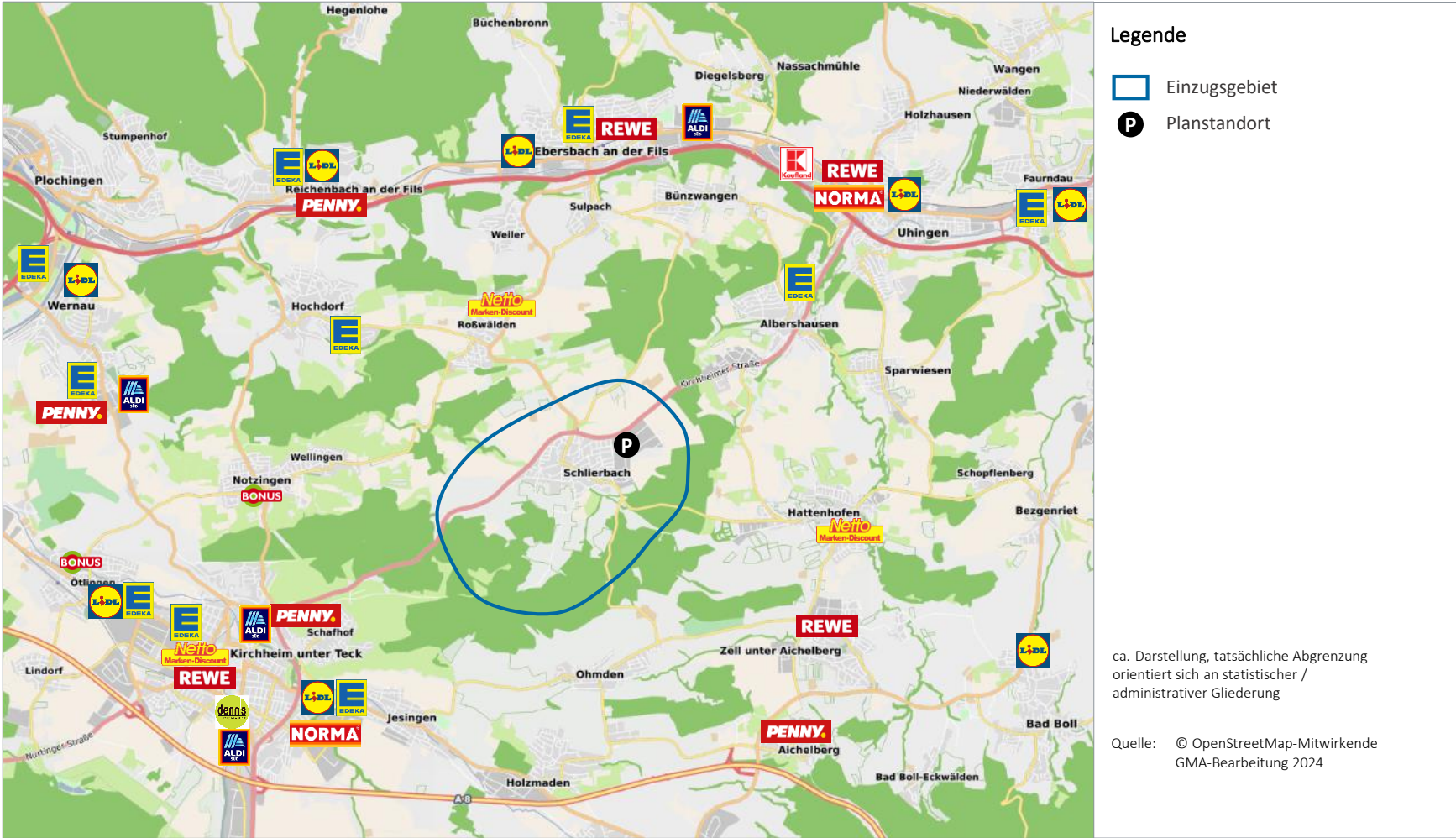
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Schlierbach und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II. 3.)
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Schlierbach und der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Versorgungsstandort an der „Auchtertstraße“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich i. W. auf die Gemeinde Schlierbach mit aktuell **insgesamt ca. 3.922 Einwohnern** beschränkt.

Die Marktreichweite eines Nahversorgungsstandortes in Schlierbach wird in erster Linie durch andere Lebensmittelmärkte sowie die zunehmende Distanz bestimmt. Im benachbarten Mittelzentrum Kirchheim sind alle gängigen Betriebstypen (Supermärkte, Discounter etc.) zu finden. Die übrigen Umlandgemeinden verfügen jeweils über eigene Versorgungsangebote (u. a. Netto in Hattenhofen bzw. Ebersbach-Rosswälden, EDEKA in Albershausen) bzw. sind auf andere attraktive Lebensmittelstandorte im Umland ausgerichtet (u. a. Zell u. A., diverse Lebensmittelanbieter in Ebersbach an der Fils, Uhingen ).

Karte 5: Einzugsgebiet und Wettbewerber im Umland (Auswahl)



Sonstige Zuführeffekte an den Standort werden im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen“ abgebildet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus der Lage des Standortes an der B 297 sowie der Funktion der Gemeinde Schlierbach als Arbeitsplatzstandort.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 6.864<sup>26</sup>**

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

**ca. 2.930 €.<sup>27</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>28</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Schlierbach bei 105,4 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht für das Vorhaben in Schlierbach ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel i. H. von ca. 12,1 Mio. €** zur Verfügung.

## 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>29</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. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 1. ausführlich behandelt.

<sup>26</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>27</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>28</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>29</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.

Für den geplanten Nahversorgungsstandort an der Auchttertstraße ist mit Blick auf die generellen Rahmenbedingungen (Solitärstandort) ein Marktanteil von max. 45 % in Schlierbach erreichbar.<sup>30</sup> Noch höhere Marktanteile sind selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere attraktive Einkaufsstandorte im Umland (u. a. E-Center, Aldi, Lidl in Kirchheim unter Teck, Kaufland in Uhingen) abfließen werden. Für auswärtige Kunden (Arbeitspendler und gelegentliche Einkäufer aus dem Umland, Zufallskunden) ist unter Berücksichtigung der hohen Arbeitsplatzbedeutung der Gemeinde Schlierbach sowie der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes an der B 297 ein Umsatzanteil von max. 20 %<sup>31</sup> anzunehmen.

**Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile damit im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Die Umsatzprognose stellt somit ein Maximalwert i. S. eines worst-case-Ansatzes dar.**

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Nahversorgungsstandort an der Auchttertstraße anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>32</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose für den EDEKA-Markt (mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> VK)**

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Schlierbach	12,1	max. 45	5,4 – 5,5	1,0	6,4	80
Streuumsätze			1,4	0,2 – 0,3	1,6 – 1,7	20
<b>Insgesamt</b>			<b>6,8 – 6,9</b>	<b>1,2</b>	<b>8,1</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nach dem Marktanteilkonzept lässt sich für das Vorhaben eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 8,1 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,8 – 6,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Für die geplante Bäckerei mit Café kommen noch einmal ca. 0,3 Mio. € hinzu.

Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenleistung von ca. 4.630 € je m<sup>2</sup> VK. Die Flächenleistung liegt unter der durchschnittliche Flächenleistung jedoch über der durchschnittlichen Filialleistung des Anbieters EDEKA.<sup>33</sup> Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist dies für Schlierbach jedoch als oberster Wert einzustufen (realistischer worst-case-Ansatz). Höhere Marktanteile sind mit Blick auf die Projekt-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen kaum realistisch.

<sup>30</sup> Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Supermärkte einen Marktanteil von knapp 32 % ein, auf große Supermärkte entfallen ca. 11 % auf SB-Warenhäuser ca. 10 % sowie auf Discounter rd. 45 % (vgl. Definitionen Kapitel I. 3.)

<sup>31</sup> Im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung wird mit einem geringeren Streukundenanteil gerechnet, da der Standort in der geänderten Planung (kein Kombistandort mit Discounter und Lebensmittelvollsortimenter) insgesamt bzw. v. a. aus der Nachbargemeinde Albershausen an Anziehungskraft verliert.

<sup>32</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>33</sup> Gemäß Hahn Retail Estate Report 2023/2024 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines EDEKA-Marktes bei ca. 5.320 € / m<sup>2</sup> VK (jedoch basierend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 1.305 m<sup>2</sup> VK). Die durchschnittliche Umsatzleistung einer EDEKA-Filiale liegt bei ca. 6,9 – 7,0 Mio. €.

#### 4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

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

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Hinsichtlich der Umsatzherkunft lassen sich die landesplanerischen Vorgaben des Kongruenzgebotes wie folgt bewerten:

Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes (EDEKA-Lebensmittelmarkt zzgl. Bäckerei-Café) bleibt i. W. auf die Gemeinde Schlierbach begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Es bleibt festzuhalten, dass ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Schlierbach selbst stammen werden. Max. 20 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Arbeitspendler, Zufallskunden) an den Standort zu.<sup>34</sup> Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eingehalten.

**Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.**

---

<sup>34</sup> Unter Berücksichtigung der exponierten Lage an der B 297 sowie der Nähe zu den Arbeitsplatzschwerpunkten in der Schlierbach ist am Standort mit einem erhöhten Streukundenanteil zu rechnen.

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

### 1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

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

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

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

#### 1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des Vorhabens (Neuansiedlung EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter zzgl. Bäckerei-Café) am Standort Auchttertstraße in Schlierbach werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der neue EDEKA-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.750 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 8,1 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 6,8 – 6,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Für die geplante **Bäckerei** kommen unter den gegebenen Standort-, Konzept- und Wettbewerbsbedingungen noch ca. 0,3 Mio. hinzu. In der Summe werden der Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei) somit eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 8,4 Mio. € erzielen, davon entfallen ca. 7,1 – 7,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bleibt zu berücksichtigen, dass ein Teil der Umsatzleistung bereits heute durch den bestehenden Netto-Markt am Standort Auchttertstraße gebunden wird. Der Discounter erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von mind. 3,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Auchttertstraße generiert und auch weiterhin gebunden werden (= Umsatzmitnahme), da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.



- /** In Schlierbach ist bislang mit dem kleinflächigen Netto-Markt nur ein Anbieter aus dem Discountbereich ansässig. Ein Lebensmittelvollsortimenter unterscheidet sich hiervon jedoch v. a. durch ein breiteres Produktsortiment und einer deutlich größeren Auswahl an Frischeprodukten. Die Entwicklung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters wird in Schlierbach eine verstärkte **Kaufkraftbindung** bewirken, d. h. ein großer Teil der Kaufkraft die bisher an auswärtige Standorte abfließt (insbesondere zu anderen attraktiven Einkaufsstandorten nach Kirchheim u. T., Uhingen oder ins benachbarte Albershausen) kann zukünftig wieder vor Ort gebunden werden.
- /** Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Supermärkte, Discounter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum betreffen.
- /** In Schlierbach sind keine direkten „Systemwettbewerber“ vorhanden, weshalb hier nur geringe Umsatzumverteilungen mit dem Vorhaben verbunden sind. Insofern werden in erster Linie die Lebensmittelmärkte im Umland tangiert. Hier sind v. a. Großflächenstandorte, d. h. verkehrlich günstig gelegene Fachmarktstandorte bzw. attraktive Einkaufsstandorte in der Region zu benennen (u. a. E-Center Kirchheim u. T., Discounter Aldi, Lidl, Kaufland in Uhingen).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen zu erwarten:

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ <b>Umsatz bestehender Netto-Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,3</b>	--
	▪ Umsatzumlenkungen gegen Wettbewerber in Schlierbach	0,1	6
	▪ <b>Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>3,8</b>	--
	... ggü. Wettbewerbern in Kirchheim unter Teck	2,3	3 %
	... ggü. Wettbewerbern in Albershausen	0,3	4 – 5 %
	... ggü. Wettbewerbern in Uhingen	0,6	2 %
	... ggü. Wettbewerbern an sonstigen Standorten (u. a. Ebersbach, Hattenhofen, Zell u. A.)	0,6	< 2
	▪ <b>Umsatz im Lebensmittelbereich (EDEKA-Markt inkl. Bäckerei)</b>	<b>7,1 – 7,2</b>	--
Nichtlebensmittelbereich	▪ <b>Umsatz bestehender Netto-Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,6</b>	--
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,6	n. n.
	▪ <b>Umsatz im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>1,2</b>	--
	▪ <b>Umsatz insgesamt (EDEKA-Markt inkl. Bäckerei)</b>	<b>6,4</b>	--

GMA-Berechnungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

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

- /// In **Schlierbach** ist infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht mit einer Schwächung der Versorgungsstrukturen zu rechnen. Vielmehr wird durch die Umsetzung des Vorhabens **die örtliche Grundversorgung gestärkt und zukunftsfest aufgestellt** sowie **Kaufkraftabflüsse reduziert**.
- /// In der **Ortsmitte** von Schlierbach hätten die Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei Scheu + Weber, Metzgerei Fauser & Gölz) mit Umverteilungseffekten i. H. von max. 6 % zu rechnen. Durch die im Vergleich zum bestehenden Netto-Markt im neuen Lebensmittelvollsortimenter dann etwas größere Auswahl an Backwaren und Frischfleisch sind gewisse Überschneidungen vorhanden. Da es sich bei den Betrieben in der Ortsmitte aber um spezialisierte Fachgeschäfte handelt, die zudem durch eine hohe Handwerksqualität (hochwertige Back-, Fleischwaren und Wurstspezialitäten aus regionalem Fleisch) überzeugen, sind eher geringe Konzeptüberschneidungen bzw. insgesamt nur mäßige Wechselwirkungen zu erwarten. Die o. g. Anbieter sind im Ort langjährig etabliert, sodass Geschäftsaufgaben nicht zu befürchten sind. Städtebaulichen Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur in der Schlierbacher Ortsmitte sind somit nicht absehbar.
- /// Der Anbieter Getränke Lutz liegt zwar nicht unmittelbar im Ortszentrum, soll hier der Vollständigkeit halber aber dennoch berücksichtigt werden. Mit Blick auf das etwas größere Getränkesortiment im neuen EDEKA-Markt liegt auch hier eine gewisse Überschneidung vor. Der Betreiber des örtlichen Getränkehandels setzt allerdings neben dem Verkauf der üblichen Kistenwaren (Wasser, Bier, Softdrinks) auf ein besonderes Produktangebot mit ausgesuchten Weinen und in der Region sonst schwer erhältlichen Bieren sowie Eigenprodukten (u. a. Gin, Schwäbischer Bierlikör, Bierbrand). Diese Spezialisierung wird durch den Supermarkt nicht in gleicher Form abgedeckt. Es ist davon auszugehen, dass Kunden, die ihre Getränke überwiegend in den Supermärkten und Discountern (teils im Umland einkaufen), dies in Zukunft am Nahversorgungsstandort an der Auchttertstraße tun werden. Dagegen werden die Kunden, die schon heute auf das deutlich speziellere Angebot des Getränkefachhandels setzten, wohl auch in Zukunft den Getränkemarkt Lutz aufsuchen. Neben der hohen Beratungskompetenz kann der örtliche Getränkehändler durch zusätzliche Serviceangebote (u. a. Lieferservice, Festequipment) zudem eine hohe Kundenbindung aufbauen. Zusätzliche Einnahmen generiert das Unternehmen über den Online-Shop sowie durch das Aufstellen von Automaten (Getränke-, Snack-, Zigaretten und Kaffeeautomaten). Eine Geschäftsaufgabe infolge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu befürchten.
- /// Insofern sind die Wechselwirkungen zwischen dem Vorhabenstandort und den Anbietern in der Ortsmitte als eher moderat einzustufen. Mit Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte ist nicht zu rechnen.
- /// Vor dem Hintergrund des recht hohen Streukundenanteils sowie der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel II.) lässt sich festhalten, dass ein wesentlicher Teil des durch das Vorhaben generierten Umsatzes außerhalb der Standortgemeinde Schlierbach umverteilungswirksam werden wird. Im benachbarten **Mittel-**

**zentrum Kirchheim u. T.** werden sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl an Wettbewerbern und leistungsfähigen Standorten verteilen (u. a. E-Center, REWE, Discounter Aldi, Lidl etc.), so dass rechnerisch Umverteilungseffekte von ca. 3 % ausgelöst werden. Dies ist eine Größenordnung, bei der von keiner nachhaltigen Betriebschwächung einzelner Anbieter auszugehen ist. Betroffen sind in erster Linie leistungsstarke Anbieter an attraktiven Standorten (u. a. E-Center im Nanz-Center, REWE, Discounter Aldi, Lidl etc.). Die zu erwartenden Effekte sind insgesamt als wettbewerbliche Effekte einzustufen, die weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen werden.

- Im benachbarten **Albershausen** werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Die Umverteilungsquote liegt bei ca. 4 – 5 %. Hiervon betroffen wäre in erster Linie der EDEKA-Markt (einziger Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Albershausen), der als betriebstypengleicher Anbieter die größten Konzept – und Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist. Der Lebensmittelanbieter ist insgesamt als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen, sodass trotz spürbarer Umverteilungseffekte wohl nicht mit einer Betriebsgefährdung des Anbieters zu rechnen wäre. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in der Nachbargemeinde Albershausen damit auszuschließen.
- Darüber hinaus sind aufgrund der leicht abnehmenden Einkaufsorientierung an sonstigen größeren **Einkaufstandorten im Umland** „Rückholeffekte“ in sehr geringer Höhe (Uhingen max. 2 %, Ebersbach, Hattenhofen bzw. Zell u. A. < 2 %) zu erwarten. Betriebs-schließungen sind angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte sowie der hohen Leistungsfähigkeit der Standorte nicht zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung sind somit keine Schädigungen der Versorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in deutlich untergeordneter Form ebenfalls gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als gering einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.
- An dieser Stelle ist nochmals anzumerken, dass sich der errechnete Umsatzrückgang im Umland zu einem überwiegenden Teil aus einer **Rückholung derzeit aus Schlierbach abfließender Kaufkraft** ergibt. Wie eingangs dargestellt wurde, ist derzeit in Schlierbach mit lediglich einem kleinflächigen Netto-Markt eine unzureichende Angebotsstruktur vorhanden. Die Verkaufsflächenausstattung ist daher deutlich unterdurchschnittlich. Die aktuelle Kaufkraftbindungsquote liegt unter 50 %. Konkret bedeutet dies, dass heute in erheblichem Umfang Kaufkraft von Schlierbach an Wettbewerbsstandorte im Umland abfließt. Die Rückholung der bislang abfließenden Kaufkraft durch ein neues attraktiveres Angebot in Schlierbach führt rechnerisch zu einem Umsatzrückgang an den größeren Einkaufsstandorten Kirchheim und Uhingen von max. 2 – 3 %. Dies ist eine Größenordnung, die als wettbewerbsüblich einzustufen ist und keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen nach sich ziehen wird. In Albershausen ist mit etwas höheren Umverteilungseffekten durch das Vorhaben zu rechnen (max. 4 – 5 %). Dies ist eine Größenordnung, die noch als wettbewerbliche Effekte einzustufen

wäre, zumal der Edeka-Markt insgesamt als leistungsfähig einzustufen ist. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der umliegenden Orte sind daher auszuschließen.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

- ▮ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie

- ▮ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

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

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

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

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

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

## 2.1 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- /// In der Gemeinde Schlierbach selbst ist der Ausbau des Nahversorgungsangebotes positiv zu bewerten. Ein umfassendes Lebensmittelvollsortiment kann durch den Netto-Markt auf der bisherigen, sehr kleinen Verkaufsfläche nicht dargestellt werden. In der Folge fließt ein erheblicher Anteil der in Schlierbach vorhandenen Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich an Standorte im Umland ab. Mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte Schlierbach ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu rechnen. Des Weiteren wird mit der Umsetzung des Vorhabens auch nicht die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter trägt vielmehr zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Versorgungssituation in Schlierbach bei.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist im benachbarten Albershausen mit den höchsten Umverteilungseffekten zu rechnen. In Albershausen liegt die Umverteilungsquote bei ca. 4 – 5 %. Dies ist eine Größenordnung, die noch als wettbewerbsüblich einzustufen ist. Der Edeka-Markt als Hauptbetroffener ist insgesamt leistungsfähig aufgestellt. Mit einer Gefährdung des Anbieters ist nicht zu rechnen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen können in Albershausen daher ausgeschlossen werden. An allen übrigen Standorten liegt die Umverteilungsquote auf einem eher geringen Niveau (max. 2 – 3 % in Kirchheim und Uhingen bzw. nochmals geringer an anderen Standorten im Untersuchungsraum). Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen sind hier daher nicht zu befürchten.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne 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.

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der 10 %-Schwellenwert nicht überschritten wird. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden kann.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Entwicklung eines modernen Nahversorgungsstandortes an der Auchtertstraße 1 (Abriss Netto-Markt, Neubau EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei / Café) am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Schlierbach.</li> <li>/// Planung: EDEKA mit rd. 1.750 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei-Café)</li> <li>/// Ortsrandlage (rd. 950 m von der Ortsmitte entfernt) jedoch mit Anschluss an gewachsene Wohnlagen sowie ÖPNV-Anschluss in kurzer Distanz.</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Schlierbach:</b> nicht-zentraler Ort gemäß Regionalplan Region Stuttgart</li> <li>/// ca. 3.922 Einwohnern (Bevölkerungszuwachs in den zurückliegenden 10 Jahren, positive Bevölkerungsprognose)</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b></li> <li>/// Ortsmitte Schlierbach mit kleinteiligem Einzelhandelsangebot (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Blumenladen) sowie ergänzenden Nutzungen (u. a. Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen)</li> <li>/// Hauptträger der Nahversorgung ist derzeit der kleinflächige Netto-Markt an der Auchtertstraße 1; dieser soll durch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt werden.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich i. W. auf die Gemeinde Schlierbach selbst; darüber hinaus ist am Standort mit einem erhöhten Streukundenanteil (verkehrliche Gunstlage, hoher Beschäftigtenanteil) zu rechnen.</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 3.922 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 12,1 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des Vorhabens (EDEKA mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> VK) ca. 8,1 Mio. €, davon ca. 6,8 – 6,9 Mio. € Food und ca. 1,2 Mio. € Nonfood</li> <li>/// Für die geplante Bäckerei kommen noch ca. 0,3 Mio. €</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Schlierbach 6 %</li> <li>/// außerhalb des Einzugsgebietes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>ggü Anbietern in Kirchheim u. T 3 %</li> <li>ggü. Anbietern in Albershausen 4 – 5 %</li> <li>sonstige Standorte (Hattenhofen, Ebersbach, Uhingen Zell u. A.) max. 2 %</li> </ul> </li> </ul>
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<p>Derzeit ist neben den kleinteiligen Angeboten des Lebensmittelhandwerks und eines Getränkehandels ausschließlich ein kleinflächiger Netto-Markt (rd. 700 m<sup>2</sup> VK) in Schlierbach vorhanden. Bei rd. 4.000 Einwohnern – Tendenz steigend – entspricht dies einer Verkaufsflächenausstattung von lediglich 178 m<sup>2</sup> / 1.000 EW. Damit erreicht Schlierbach nur knapp die Hälfte des bundesdeutschen Vergleichswertes. Auch die niedrige Zentralität von unter 50 % gibt einen Hinweis darauf, dass die Gemeinde aktuell ihren Versorgungsauftrag nicht in ausreichender Form erfüllt bzw. dass sich in Schlierbach noch ein deutliches Entwicklungspotenzial zum Ausbau der Nahversorgung ergibt.</p> <p>Darüber hinaus besteht aber auch in qualitativer Hinsicht ein Handlungsbedarf. Der Netto-Markt kann in seiner jetzigen Form aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und auch aufgrund seiner Sortimentsstruktur als Discounter keine hinreichende Grundversorgung gewährleisten. Mit einem eingeschränkten Sortiment – insbesondere einem deutlich eingeschränkten Frische- und Drogeriesortiment – bietet der Netto-Discounter zwar eine Basisversorgung, nicht jedoch eine Nahversorgung, wie sie für eine Gemeinde mit rd. 4.000 Einwohnern angemessen wäre. Inzwischen steht fest, dass das Unternehmen Netto seinen Standort in Schlierbach aufgeben wird. Mit der geplanten Entwicklung eines Le-</p>

	<p>bensmittelvollsortimenters möchte die Gemeinde eine qualitativ hinreichende Grundversorgung sicherstellen. Ein modernes Nahversorgungsangebot ist letztlich mit entscheidend für die Attraktivität einer Wohngemeinde.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Nahversorgung in Schlierbach ist derzeit nur unzureichend gesichert. Der Netto-Markt ist in seiner jetzigen Form (Größe, Marktauftritt, Sortiment) für die Versorgung der rd. 4.000 Einwohner zählenden Gemeinde nicht angemessen, was sich in der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Lebensmittelbereich widerspiegelt. Die Planung sieht vor, den Netto-Markt durch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter zu ersetzen. Damit kann die Grundversorgung in Schlierbach deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig könnte bislang abfließende Kaufkraft zurück nach Schlierbach geholt und vor Ort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund sind in Schlierbach „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. <b>Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p>Es bleibt festzuhalten, dass in der Ortsmitte von Schlierbach keine geeigneten Standorte für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Insofern kann grundsätzlich auch ein Standort außerhalb des Ortszentrums zur Sicherung der Nahversorgung in Erwägung gezogen werden. In Schlierbach stehen derzeit keine Potenzialflächen zur Verfügung, die im Vergleich zum Projektstandort eine bessere städtebauliche Integration aufweisen. Nach einer Abwägung aller Alternativstandorte bleibt festzuhalten, dass der Projektstandort an der Auchttertstraße für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am besten geeignet ist. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist der Planstandort an der Auchttertstraße für das Vorhaben grundsätzlich gut geeignet. Für den Standort sprechen die direkte Lage in Zuordnung zu den Wohnschwerpunkten sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit und Exposition. Der Planstandort liegt rd. 0,9 km vom Ortskern entfernt, von wo aus er fußläufig oder mit dem Fahrrad über die Wolfstraße bzw. Göppinger Straße gut erreicht werden kann. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebieten (Wohnschwerpunkt im östlichen Siedlungsbereich) ist dem Standort eine fußläufige Versorgungsfunktion zu bescheinigen. Der Planstandort ist auch gut mit dem ÖPNV aus dem Ortsgebiet zu erreichen. Ein Bushaltepunkt („Auchttertstraße“) liegt nur rd. 160 m entfernt. <b>Die Vorgaben des Integrationsgebotes gemäß Regionalplan werden damit am Planstandort noch am ehesten erreicht.</b></p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p>Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes bleibt i. W. auf die Gemeinde Schlierbach begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Es bleibt festzuhalten, dass ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Schlierbach selbst stammen werden. Rd. 20 % fließen in Form von Streuumsätzen (u. a. Arbeitspendler und gelegentliche Einkäufer aus dem Umland, Zufallskunden) an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird nicht unterschritten. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<p><b>Beeinträchtigerungsverbot</b></p>	<p>In Albershausen liegt die Umverteilungsquote bei ca. 4 – 5 %. Dies ist eine Größenordnung, die als wettbewerbsüblich einzustufen wäre. Mit einer Gefährdung des Edeka-Marktes ist nicht zu rechnen. Damit sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Albershausen auszuschließen. An allen übrigen Standorten liegt die Umverteilungsquote auf einem eher geringen Niveau (max. 2 – 3 % in Kirchheim und Uhingen bzw. nochmals geringer an anderen Standorten im Untersuchungsraum). Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen sind hier nicht zu befürchten.</p> <p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der 10 %-Schwellenwert nicht überschritten wird. <b>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2024

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Mikrostandort „Auchtertstraße“	19
Karte 3:	Abgrenzung Ortsmitte Schlierbach	22
Karte 4:	Potenzialflächen in Schlierbach	23
Karte 5:	Einzugsgebiet und Wettbewerber im Umland (Auswahl)	28

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2:	Umsatzprognose für den EDEKA-Markt (mit ca. 1.750 m <sup>2</sup> VK)	30
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	33