

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Owen, Beurener Straße

AUFTRAGGEBER: Stadtverwaltung Owen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 08.07.2022

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.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Konzentrationsgebot	10
1. Makrostandort Owen	10
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
III. Integrationsgebot	14
1. Mikrostandort Kreuzungsbereich Beurener Straße / zukünftige Nord-West-Umfahrung	14
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	18
IV. Kongruenzgebot	19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Umsatzprognose	22
4. Kongruenzgebot	23
V. Beeinträchtigungsverbot	25
1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet	25
2. Angebotsstrukturen im Umland	26
3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	30
3.1 Methodik	30
3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	30
3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	31
4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung	33
VI. Agglomerationsregelung	35
VII. Zusammenfassung	37

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Im Mai 2022 erteilte die Stadtverwaltung Owen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m².

Bereits im Nahversorgungskonzept Owen aus dem Jahr 2017 wurden eine Modernisierung der bestehenden Versorgungsstrukturen und die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² empfohlen.^{1,2} Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung konnte ein Areal im westlichen Stadtgebiet an der Beurener Straße identifiziert werden, das für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eignet ist.

Im Jahr 2021 wurde das Vorhaben im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen zusammen mit den in Lenningen geplanten Projekten geprüft³. In Lenningen bestehen konkrete Planungen, die die Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.600 m² VK sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes (geplante Verkaufsfläche von 1.100 m²⁴) auf dem Leuze-Areal vorsehen. Nachdem sich die Planungen in Lenningen weiter konkretisiert haben, soll nun eine separate Auswirkungsanalyse für das Vorhaben in der Stadt Owen erarbeitet werden, in der die veränderten Rahmenbedingungen in Lenningen berücksichtigt werden.

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

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum unter Einbeziehung der in der Gemeinde Lenningen geplanten einzelhandelsnutzungen
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

¹ Vgl. (GMA (2017): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

² Der neue Supermarkt soll als Ersatz für den modernisierungsbedürftigen nahkauf-Markt dienen.

³ Vgl. GMA (2021): Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Lenningen.

⁴ Zum damaligen Zeitpunkt war für den Aldi-Markt noch eine Verkaufsfläche von 1.200 m² geplant.

- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
 - Agglomerationsgebot.

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

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung⁵ aus:

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

⁵ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786)

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.⁶
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

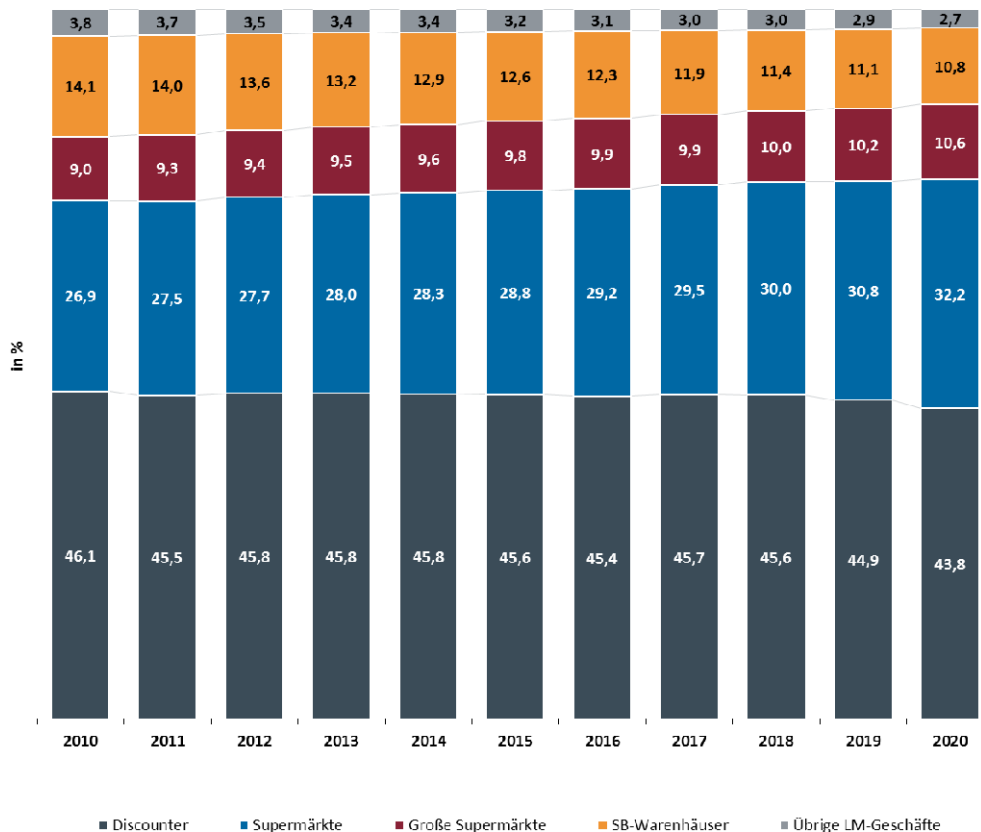
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen (vgl. Abbildung 1).

⁶ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
2010 – 2020**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, GMA-Darstellung 2022

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁷

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁸ anbietet.

Convenience Store

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

⁷ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁸ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁹ führt.

Supermarkt

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

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

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

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

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

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

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

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

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des

⁹ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Nahezu allen bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind **neue Anforderungen** an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discounter – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (normal, Familien-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Speziallebensmittel).

4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Owen ist im westlichen Stadtgebiet an der Beurener Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² geplant. Als Betreiber ist derzeit die Fa. Rewe in der Diskussion. Der geplante Supermarkt soll als Ersatz für den an der Kirchheimer Straße ansässigen nahkauf-Markt dienen, welcher einen hohen Modernisierungsbedarf aufweist. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes ist aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am heutigen Standort nicht möglich. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters an der Beurener Straße stellt somit eine Maßnahme zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung in Owen dar. Der nahkauf-Markt soll nach der Eröffnung des neu gebauten Supermarktes geschlossen werden.¹⁰

¹⁰ Die Stadt Owen plant auf dem Gelände des heutigen Nahkauf-Marktes den Bau von Wohnungen.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Owen

Die Stadt Owen liegt im Vorland der Schwäbischen Alb, unmittelbar am Albtrauf. Im Norden grenzt die Kommune an Dettingen unter Teck, im Osten an Bissingen an der Teck, im Süden an Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie im Westen an Beuren (vgl. Karte 1).

Aktuell leben in Owen ca. 3.374 **Einwohner**¹¹. Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Owen ist als relativ kompakt zu charakterisieren. Die Kommune ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, ein größeres Gewerbegebiet (Braike) liegt am westlichen Stadtrand an der L 1210 Richtung Beuren. Innerhalb des Siedlungsgebietes ist auf die höhenbezogenen Niveauunterschiede zwischen den Wohngebieten östlich (Richtung Burg Teck) und westlich der B 465 (Tal-lage an der Lauter) hinzuweisen.

Verkehrlich ist Owen über die Bundesstraße B 465, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquert, gut angeschlossen. Über die Autobahnanschlussstelle Kirchheim u. T.-Ost besteht eine Anbindung an die nördlich verlaufende Bundesautobahn 8 (Karlsruhe – Ulm – München). Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Regionalbahnhof Owen (Stundentakt) sowie die im Stadtgebiet verteilten Bushaltestellen.

Im LEP Baden-Württemberg bzw. im Regionalverkehrsplan wird für die Stadt Owen die „Be-seitigung der Ortsdurchfahrt“ der B 465 (nördlicher Abschnitt bis zur L 1210) vorgeschlagen. Dieses Szenario wurde bereits im 2011 beschlossenen „Masterplan Owen 2025“ berücksichtigt. Die geplante Nord-West-Umfahrung zweigt am nördlichen Siedlungsrand von der B 465 Richtung Westen ab und mündet am westlichen Stadtrand (Bereich des Gewerbegebietes Braike) auf die L 1210.¹²

Die **Bevölkerungsentwicklung** war in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. So ist für den Zeitraum 2011 – 2021 in Owen ein Bevölkerungsrückgang um ca. 56 Personen bzw. - 1,6 % zu verzeichnen. Im regionalen Vergleich stellt Owen die einzige Kommune mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung dar (vgl. Tabelle 2). Dies ist in erster Linie auf ein Fehlen von Ent-wicklungsflächen für Wohnbau zurückzuführen¹³. Das Statistische Landesamt Baden-Würt-temberg geht bis 2040 jedoch von einem leichten Bevölkerungswachstum auf 3.459 Einwoh-ner aus.¹⁴

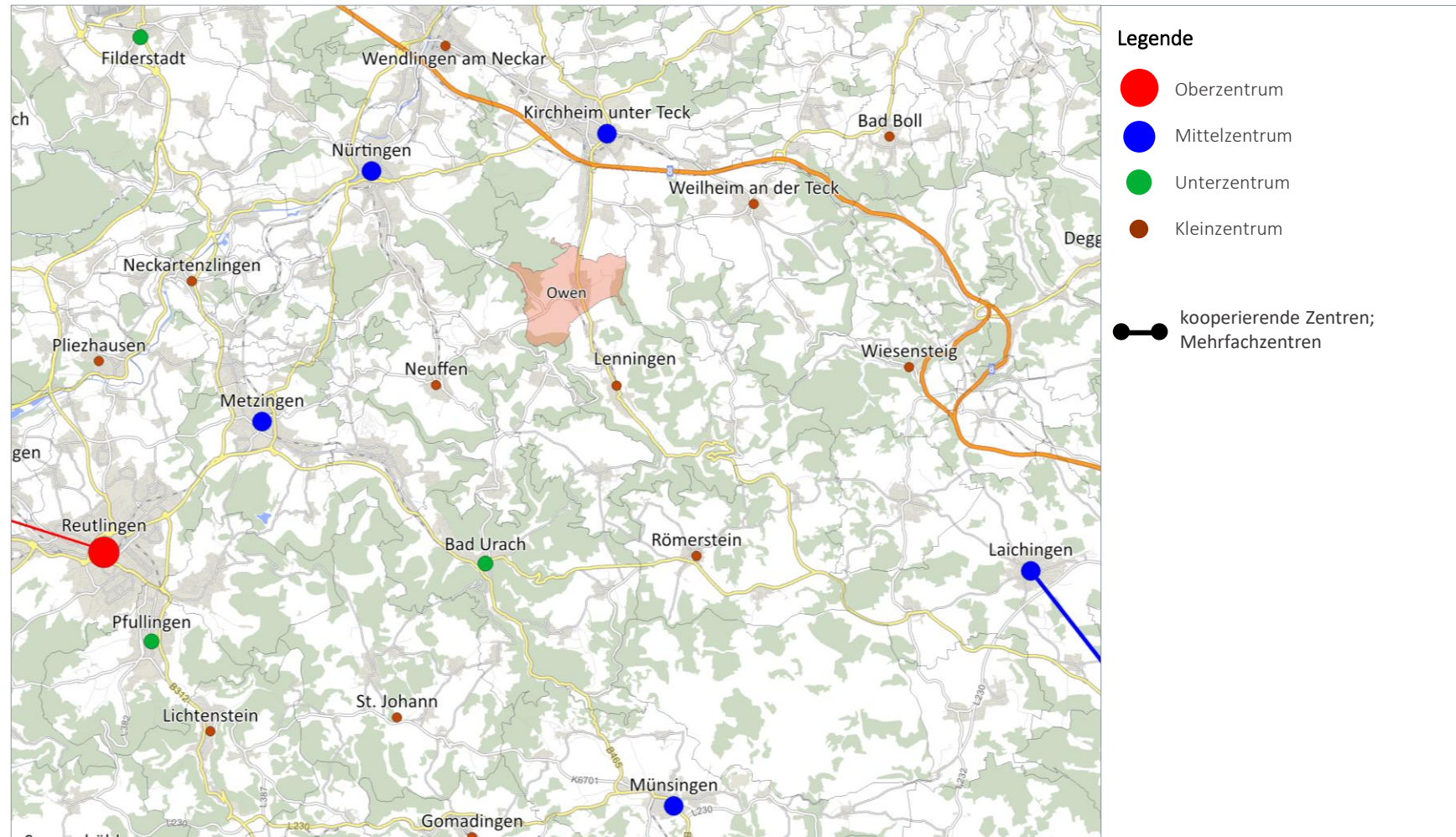
¹¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2021.

¹² Verkehrszählungen vom September 2015 haben für den Knotenpunkt „Adler“, welcher sich am heutigen innerörtlichen Kreuzungsbereich der Bundesstraße sowie der Landesstraße befindet, innerhalb von 24 Stunden nahezu 20.000 Fahrzeuge registriert. Durch die Schaffung einer Teilumfahrung in Richtung Beuren könnte sich der Wert des Durchgangsverkehrs um rd. 5.500 Fahrzeuge verringern.

¹³ Aufgrund der Einschränkungen durch den Natur- und Landschaftsschutz sind in Owen kaum Entwicklungs-flächen vorhanden.

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Voraussrechnung bis 2040 mit Wanderungen, obere Variante; Basis 2020.

Karte 1: Lage der Stadt Owen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2021	
	2011	2021	absolut	in %
Owen	3.430	3.374	- 56	- 1,6
Lenningen	8.009	8.224	215	2,7
Erkenbrechtsweiler	2.090	2.189	99	4,7
Beuren	3.348	3.697	349	10,4
Dettingen u. T.	5.709	6.223	514	9,0
Kirchheim u. T.	38.819	40.850	2.031	5,2
Weilheim a. d. Teck	9.539	10.370	831	8,7
Landkreis Esslingen	503.173	533.730	30.557	6,1
Baden-Württemberg	10.493.076	11.110.295	617.219	5,9

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils 30.06.

Im Jahr 2021 waren in Owen 1.446 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 429 Beschäftigten / 1.000 EW vor. Damit liegt der Wert über dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen (410 Beschäftigte / 1.000 EW). In Owen stehen 1.261 Berufseinpendlern 1.262 Berufsauspendler gegenüber, so dass sich ein ausgeglichener Pendlersaldo ergibt. Zu den größten Unternehmen gehören die Fa. Leuze electronic sowie die VinoTeck (internationaler Weinhandel). Der Hauptteil der Beschäftigten entfällt mit 57 % auf das produzierende Gewerbe. Rd. 34 % arbeiten im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und ca. 9 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen¹⁵.

Die **Nahversorgungssituation** in Owen wird im Wesentlichen durch den Supermarkt „nahkauf Mrozek“ getragen, welcher an der B 465 (Lenningen- Owen – Dettingen u. T.) ansässig ist. Des Weiteren ist im nordöstlichen Stadtgebiet ein kleines Lebensmittelfachgeschäft ansässig. Neben den genannten Betrieben sind in Owen noch ein Getränkemarkt und ein Weingroßhandel sowie mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe und Hofläden vorhanden.

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

¹⁵ Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

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

Auch im Regionalplan Stuttgart¹⁶ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹⁷ wird die o. g. Regelung aufgegriffen. Da der Stadt Owen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Owen liegt im Verdichtungsraum, allerdings ist die Stadt nicht mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der **„raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“**.

Die Grundversorgung in der Stadt Owen wird derzeit durch den nahkauf-Markt Mrozek an der Kirchheimer Straße gesichert. Mangels Flächenverfügbarkeit ist am heutigen Standort keine Erweiterung des Marktes möglich. Eine Anpassung an zukünftige Kunden- und Logistikanforderungen kann daher auf dem bestehenden Areal nicht erfolgen. Neben dem nahkauf-Markt ist im örtlichen Siedlungsbereich noch ein kleines Lebensmittelgeschäft („Lebensmittel Wunderlich“) ansässig. Allerdings ist der Fortbestand dieses Geschäftes in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht gesichert, da der Betreiber sich aus Altersgründen zur Ruhe setzen wird. Das Geschäft erweist sich durch seine versteckte Lage sowie die unzureichende Verkaufsflächendimensionierung (< 150 m² VK) ohnehin als wenig zukunftsfähig.

Bei einem Marktaustritt beider Anbieter wäre die Grundversorgung in Owen nicht mehr gewährleistet. Mit der Entwicklung eines neuen, modernen Nahversorgungsstandortes in der Stadt Owen kann die Grundversorgung in der Kommune deutlich verbessert und langfristig gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind in Owen besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

¹⁶ Quelle: Regionalplan Stuttgart, Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

¹⁷ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

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 Kreuzungsbereich Beurener Straße / zukünftige Nord-West-Umfahrung

Der Projektstandort befindet sich am westlichen Stadtrand von Owen, im Kreuzungsbereich der geplanten Nord-West-Umfahrung mit der Beurener Straße (vgl. Karte 2). Derzeit handelt es sich bei dem Areal um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Foto 1). Im „Masterplan Owen 2025“ (März 2011) ist der Standort als „Entwicklungsfläche Einzelhandel“ definiert. Die Distanz zur Ortsmitte (Bereich Bahnhofstraße / Kirchheimer Straße) beträgt ca. 480 m.

Das **Standortumfeld** wird durch eine Mischnutzung geprägt. Im Westen schließen sich Streuobstwiesen an das Areal an. Im Süden, jenseits der Beurener Straße, befindet sich das Gewerbegebiet Braike. Hier sind u. a. der Getränkemarkt Hoyler, ein Fahrradgeschäft sowie weitere Gewerbebetriebe ansässig. Im Osten grenzen Wohngebäude an (vgl. Foto 2). Weitere Wohnnutzungen sind nördlich des Projektareals geplant.¹⁸

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für Fußgänger ist als sehr gut zu bewerten. Über den Gehweg an der Beurener Straße sowie die Wölfflinstraße kann das Grundstück bereits heute problemlos von dem angrenzenden Wohngebiet erreicht werden. Auch vom zukünftigen Wohngebiet, das sich nördlich anschließen wird, wird durch entsprechende Zuwegungen die Erreichbarkeit sichergestellt sein. Der fußläufige „Nahbereich“ (1.000 m-Radius) des geplanten Supermarktes umfasst nahezu das gesamte Siedlungsgebiet von Owen (vgl. Karte 3).

An den **ÖPNV** ist das Areal nicht direkt angebunden. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich mit dem „Bahnhof Owen“ die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle (Bus, Regionalbahn). Auch für den **Individualverkehr** ist die Erreichbarkeit als gut einzustufen. So erfolgt die Zufahrt über die Beurener Straße (L 1210) sowie perspektivisch über die Nord-West-Umfahrung. Von der B 465 besteht hingegen keine direkte Zufahrt.



Foto 1: Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Norden

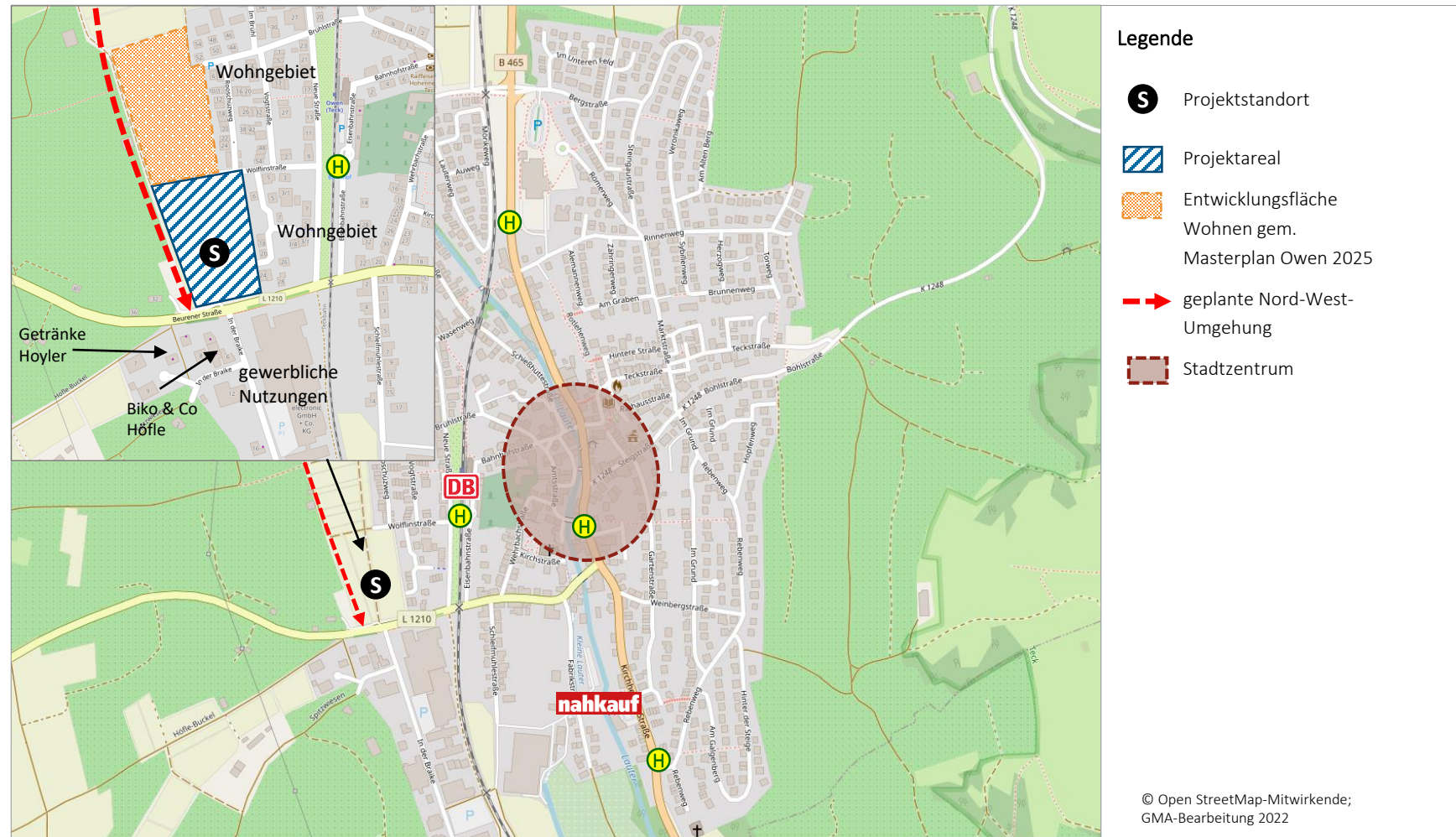


Foto 2: Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Osten

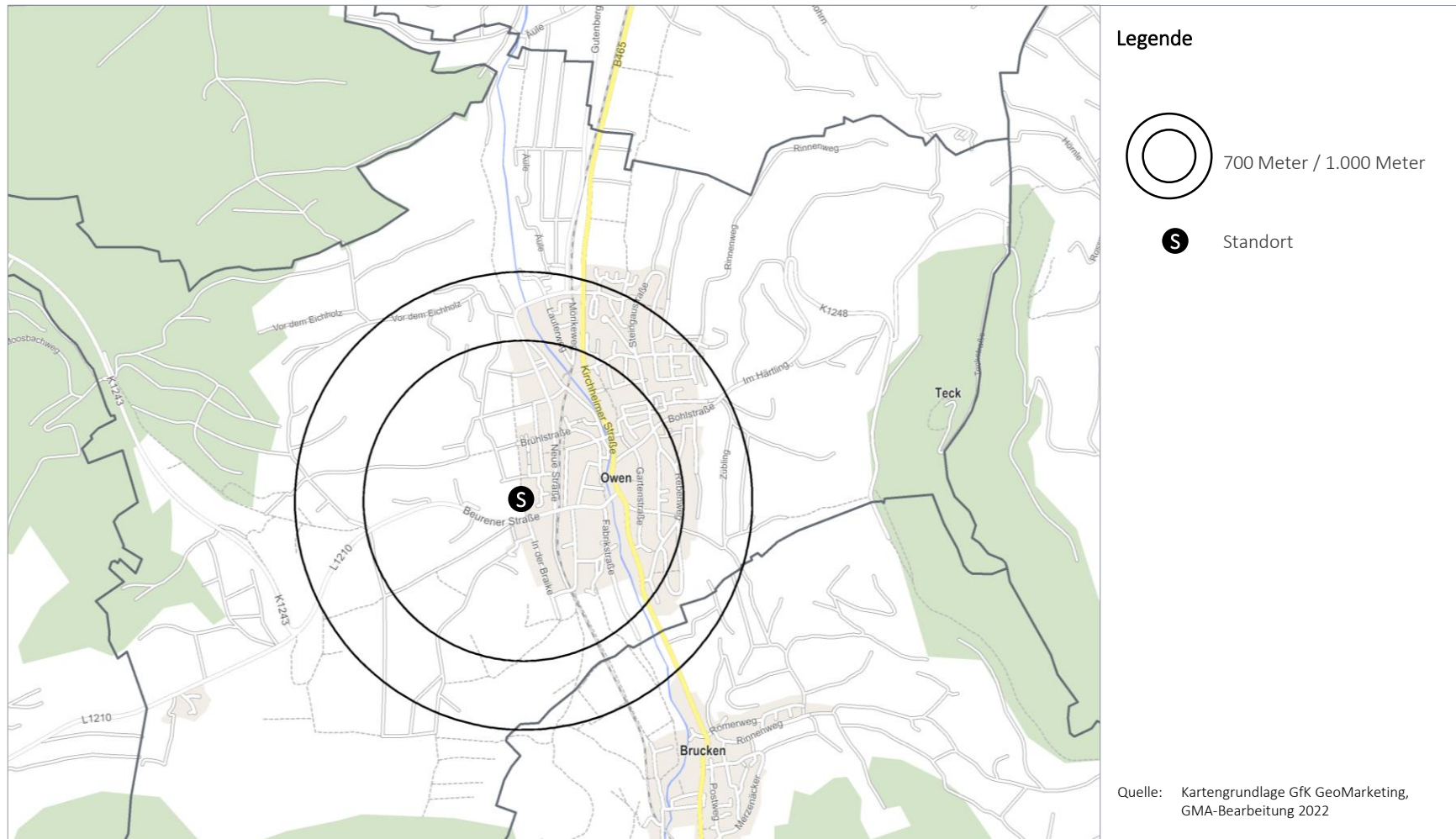
GMA-Aufnahmen

¹⁸ vgl. Masterplan Owen 2025

Karte 2: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Karte 3: Fußläufiges Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes an der Beurener Straße



Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

- + Grundversorgungsfunktion für die Stadt Owen
- + fußläufige Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet
- + weitere Wohnbebauung im direkten Standortumfeld geplant
- + großzügiges Flächenpotenzial
- + gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr.

Negative Standortfaktoren:

- keine direkte ÖPNV-Anbindung
- vergleichsweise große Distanz zum Ortskern Owen
- begrenztes Einzugsgebiet.

Zusammenfassend kann aus **städtebaulicher Sicht** festgestellt werden, dass sich der Projektstandort am westlichen Stadtrand von Owen befindet. Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist ein unmittelbarer Anschluss an ein Wohngebiet vorhanden. Gemäß dem „Masterplan Owen 2025“ sind nördlich des Projektstandortes weitere Wohnnutzungen geplant, sodass der Standort zukünftig an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird. Zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Beurener Straße ansässigen Getränkemarkt Hoyler kann somit eine Versorgungslage für das gesamte Stadtgebiet von Owen entstehen und damit ein wesentlicher Beitrag zu einer Modernisierung der Versorgungsstrukturen geleistet werden. Aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauung steht in zentraleren Lagen auf lange Sicht keine ausreichend große Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung.

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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




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

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

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen:

- (1) Die wohnungsnahe 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 Personennahverkehr erreichbar sein.*

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das **Integrationsgebot** wie folgt bewertet werden:

-  Der Standort des geplanten Supermarktes befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Owen an der Beurener Straße. Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist ein unmittelbarer Anschluss an ein Wohngebiet vorhanden. Nördlich des Projektareals ist zudem ein Neubaugebiet geplant, so dass der Standort zukünftig an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird.
-  Bereits heute ist der Projektstandort fußläufig aus den bestehenden Wohngebieten zu erreichen. Vom zukünftigen Wohngebiet wird durch entsprechende Zuwegungen die Erreichbarkeit des Marktes sichergestellt sein.
-  Aktuell ist im direkten Umfeld kein ÖPNV-Haltepunkt vorhanden. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Wohngebietsentwicklung sowie der Ansiedlung des Supermarktes und dem Bau der Umgehungsstraße in der Nähe des Projektstandortes eine weitere Haltestelle eingerichtet wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort des geplanten Supermarktes aus städtebaulicher Sicht als integrierte Lage zu bewerten ist. Für die Menschen, die in den angrenzenden Wohngebieten heute leben und in Zukunft, könnte der Markt die Rolle eines fußläufigen Nahversorgers übernehmen und für die Gesamtstadt die Grundversorgung sicherstellen.

Das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg wird eingehalten.

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 voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Supermarkt 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 Projektstandort 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.

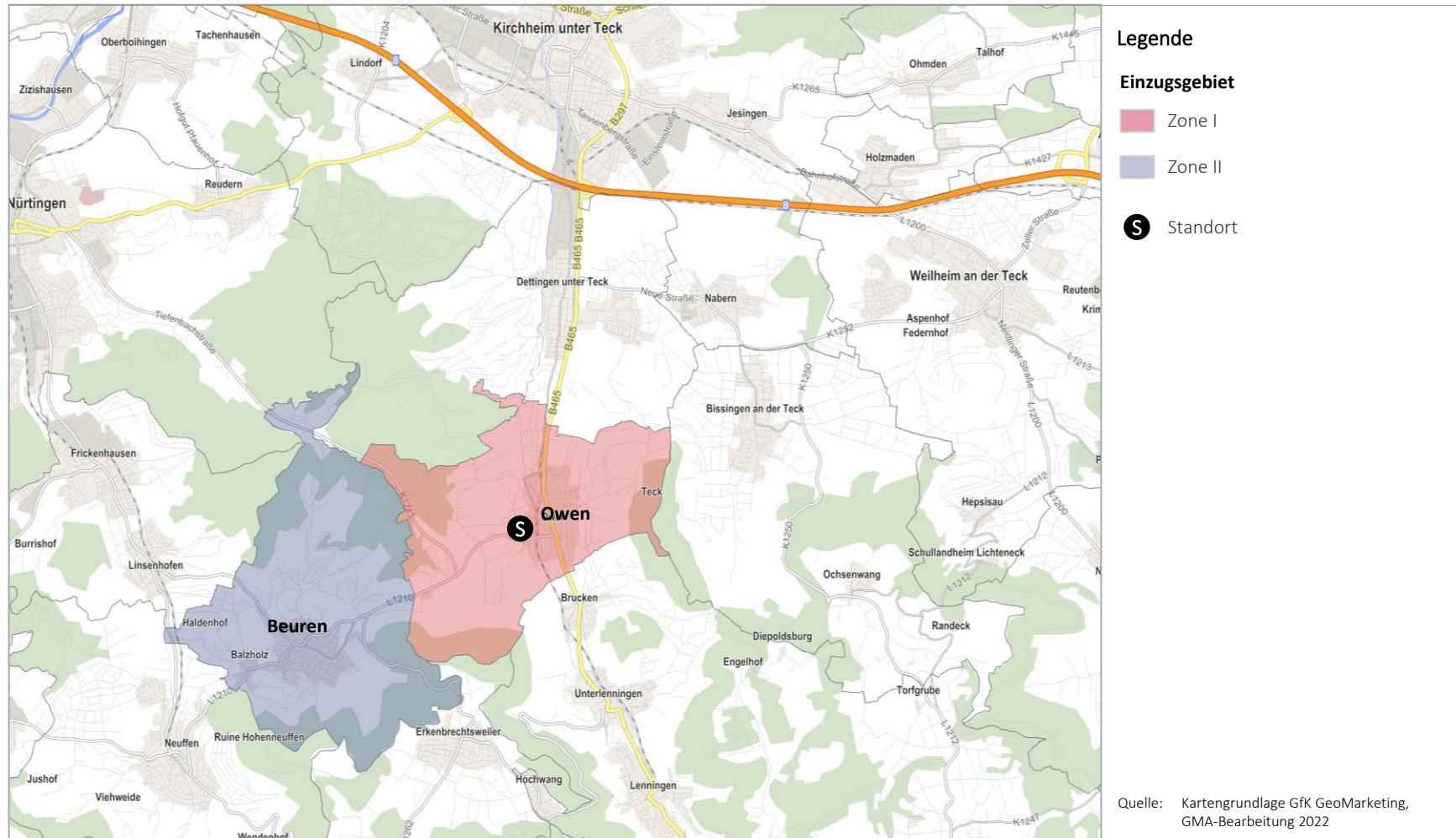
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Owen und den umliegenden Städten und Gemeinden v. a. in Lenningen (vgl. Kapitel V. 1.)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. Lenningen, Dettingen u. T., Kirchheim u. T.).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Supermarkt ein **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich in der **Zone I** (Kerneinzugsgebiet) auf die Stadt Owen erstreckt. **Zone II** (erweitertes Einzugsgebiet) umfasst die westlich angrenzende Gemeinde Beuren (vgl. Karte 4). Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der vorhandenen bzw. der zukünftigen Wettbewerbsdichte nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes von dem im Nahversorgungskonzept 2017 abgegrenzten Einzugsbereich abweicht. Neben der Gemeinde Beuren war damals auch der Lenninger Ortsteil Brucken Bestandteil der Zone II. In der vorliegenden Analyse wurde Brucken aufgrund der veränderten Wettbewerbssituation jedoch nicht mehr in das Einzugsgebiet integriert. Nach Realisierung eines neuen Standortes in Unterlenningen (Edeka, Aldi) wird sich Brucken nicht mehr nach Owen orientieren.

Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes in Owen



Auch östlich von Owen sind in Nabern und Bissingen / Teck Wettbewerbsbetriebe vorhanden, so dass auch hier keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes realistisch ist. Nördlich von Owen besteht in Dettingen u. T. ebenfalls ein starker Wettbewerbsstandort. Aufgrund der Lage des Projektstandortes an der Verbindungsstraße nach Beuren, die von der stark frequentierten B 465 abzweigt, ist in geringem Umfang auch mit Kundenanteilen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (z. B. Zufallskunden, Pendler). Diese können jedoch räumlich nicht klar zugeordnet werden und fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streuumsätze in die Betrachtung mit ein. Im Vergleich zur Analyse aus dem Jahr 2017 ist jedoch mit einem geringeren Teil an Streuumsätzen zu rechnen, da ein Großteil der Kunden aus dem übrigen Lenninger Gemeindegebiet wegfallen werden, die aktuell im nahkauf-Markt einkaufen.

Insgesamt lässt sich für den geplanten Supermarkt folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

/// Zone I: Owen	ca. 3.374 Einwohner
/// Zone II: Beuren	ca. 3.697 Einwohner
/// Einzugsgebiet insgesamt:	ca. 7.071 Einwohner.

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. € 6.370¹⁹

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

ca. 2.445 €.²⁰

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Owen bei 108,2 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In der benachbarten Gemeinde Beuren wird ebenfalls ein überdurchschnittlicher Wert von 105,1 erreicht.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** insgesamt auf **ca. 18,4 Mio. €**. Davon entfallen ca. 8,9 Mio. € auf die Stadt Owen (Zone I) und ca. 9,5 Mio. € auf die Gemeinde Beuren (Zone II). Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen bei Lebensmittelvollsortimentern bei ca. 10 %. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung.

¹⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁰ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²¹ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept 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.²² 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 Marktanteilskonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilskonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept 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., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Supermarkt an der Beurener Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² anhand des Marktanteilskonzepts ermitteln:²³

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzeptes (Supermarkt mit 1.400 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	8,9	40	3,6	0,4	4,0	75
Zone II	9,5	9 – 10	0,9	0,1	1,0	19
Einzugsgebiet	18,4	24	4,5	0,5	5,0	94
Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Pendler)			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	6
Insgesamt			4,7 – 4,8	0,5 – 0,6	5,3	100

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

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich, ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood, v. a. Drogeriewaren usw.).

²² 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.

²³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 75 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Owen generiert wird, was auch die Nahversorgungsfunktion des Marktes deutlich unterstreicht. Etwa 19 % des Umsatzes fließen aus der benachbarten Gemeinde Beuren (Zone II) zu. Weitere 6 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler) erzielt.²⁴

Im Vergleich zu den in der Analyse aus dem Jahr 2017 angegebenen Marktanteilen sind leichte Veränderungen festzustellen. Während der Marktanteil in der Zone I (Owen) mit 40 % gleich geblieben ist, ist er in der Zone II von 12 – 13 % auf 9 – 10 % gesunken. Auch der Anteil der Streuumsätze fällt mit 6 % im Vergleich zu 8 – 9 % im Jahr 2017 etwas niedriger aus. Die veränderten Marktanteile sind auf die neue Wettbewerbssituation zurückzuführen. Zum einen ist in Lenningen auf dem Leuze-Areal die Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes geplant. In der Folge werden sich die Lenninger Kunden zukünftig in Lenningen versorgen und kaum noch den Supermarkt in Owen besuchen.²⁵ Zum anderen wurde in der Zwischenzeit im nördlichen Siedlungsbereich von Linsenhofen (Gemeinde Frickenhausen) ein dm-Drogeriemarkt errichtet, der sich im Standortverbund mit einem Edeka Supermarkt sowie einem Lidl Lebensmitteldiscounter befindet. Im Vergleich zu dem in Owen geplante Supermarkt weist dieser Standort eine höhere Attraktivität auf, sodass davon auszugehen ist, dass Kunden aus Beuren diesen Standort häufiger aufsuchen.

4. Kongruenzgebot

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

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

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

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

- Das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes erstreckt sich in der Zone I auf die Stadt Owen. Die Zone II umfasst die westlich gelegene Gemeinde Beuren.

²⁴ Im Vergleich zur Marktanteilberechnung im „Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen“ aus dem Jahr 2017 ergeben sich im Hinblick auf die Umsatzherkunft leichte Verschiebungen. So lag damals der Umsatzanteil mit Kunden aus Owen bei 65 – 66 %. Heute ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen von einem Umsatzanteil von ca. 75 % aus der Stadt Owen auszugehen. Ursache hierfür ist das geplante Einzelhandelsvorhaben in Lenningen (Ansiedlung Edeka sowie Verlagerung und Erweiterung von Aldi). Vor diesem Hintergrund sind die Umsatzanteile aus Lenningen deutlich niedriger.

²⁵ Dies wurde auch bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes berücksichtigt (vgl. Kapitel IV. 1.).

- Im Hinblick auf den geplanten Supermarkt ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 75 % des erzielten Umsatzes aus Owen selbst stammt. Ca. 19 % fließt aus der Zone II (Beuren) an den Standort zu. Weitere 6 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich dabei v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Somit ist festzuhalten, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Zur Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation in Owen und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps, gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder - ähnliche Betriebe (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Die **Wettbewerbsstrukturen** in der **Stadt Owen** (Zone I) lassen sich wie folgt charakterisieren:

nahkauf Mrozek (Supermarkt vgl. Foto 3):

Derzeit wird die Nahversorgung in Owen überwiegend durch den Nahkauf-Markt geprägt. Er befindet sich unmittelbar an der B 465 im südlichen Siedlungsgebiet. Im Markt sind zudem eine Metzgerei-Bedientheke sowie eine Bäckerei integriert. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² verfügt er im Vergleich zu modernen Supermärkten über eine relativ kleine Verkaufsfläche. Zudem weist der Markt einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Im Standortumfeld des nahkauf-Marktes besteht jedoch aufgrund der gegebenen Grundstückssituation keine Erweiterungsmöglichkeit. Vor diesem Hintergrund soll am Standort Beurener Straße ein moderner Nahversorgungsstandort entstehen. Im Zuge der Ansiedlung des geplanten Supermarktes soll nach Angaben der Stadtverwaltung Owen der nahkauf-Markt geschlossen werden.

Lebensmittel Wunderlich (kleines Lebensmittelgeschäft, vgl. Foto 4):

Im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Owen befindet sich in einer Wohngebietslage ein kleines, durch die Fa. Edeka beliefertes Lebensmittelgeschäft. Das vorgehaltene Sortiment ist zwar relativ breit aufgestellt, kann jedoch mangels Fläche keine einem Supermarkt vergleichbare Sortimentstiefe bieten. Der Laden verfügt nur über eine Verkaufsfläche von < 150 m². Ergänzend bietet das Fachgeschäft die Leistungen des Paketdienstleisters Hermes an.²⁶

²⁶ Aus Altersgründen des Betreibers ist der Fortbestand des Lebensmittelgeschäftes Wunderlich in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht gesichert.



Foto 3: nahkauf Mrozek, Owen



Foto 4: Lebensmittel Wunderlich, Owen

GMA-Aufnahmen

Neben den genannten Betrieben wird das Angebot in Nahrungs- und Genussmittelbereich durch eine weitere Bäckerei und Metzgerei, drei Getränkeanbieter, einen Mühlenladen sowie mehrere Hofläden geprägt. Insgesamt beläuft sich die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich in der Stadt Owen derzeit auf **ca. 6,0 Mio. €**.²⁷ Ohne den nahkauf-Markt liegt das Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Owen bei 2,8 Mio. €.

Die Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** / 1.000 EW im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) zeigt, dass in Owen ein Wert von 267 m² VK / 1.000 EW erreicht wird. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von **435 m² VK / 1.000 EW**.²⁸

In der **Zone II (Beuren)** wird die Nahversorgung durch das kleine Lebensmittelgeschäft „**nah & gut Hageloch**“ sowie das Biowarenfachgeschäft Fisichella übernommen. Darüber hinaus sind die Beuren noch zwei Bäckereien, eine Metzgerei und ein Getränkemarkt ansässig. Mit Ausnahme des Getränkemarktes befinden sich die Wettbewerbsbetriebe im Ortskern von Beuren. Aufgrund des begrenzten Angebotes orientiert sich die Bevölkerung derzeit vorwiegend an den nahegelegenen Standort Linsenhofen (Edeka, Lidl, dm-Drogeriemarkt).

2. Angebotsstrukturen im Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes ist v. a. auf die Angebote in den umliegenden Kommunen hinzuweisen. Zukünftig wird die Gemeinde Lenningen aufgrund ihres verbesserten Einzelhandelsangebotes einen wichtigen Wettbewerbsstandort bilden. Darüber hinaus bestehen enge Einkaufsverflechtungen in nördlicher Richtung nach Dettingen u. T. sowie nach Kirchheim u. T. Für die Gemeinde Beuren spielt auch der Frickenhausener Ortsteil Linsenhofen eine wichtige Rolle. Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 5 und Tabelle 4):

²⁷ Um Nonfoodanteile bereinigter Umsatz.

²⁸ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenhebungen des EuroHandelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 435 m² VK / 1.000 EW festhalten.

- / Etwa 3 km nordwestlich von Beuren sind im **Frickenhausener Ortsteil Linsenhofen** ein Edeka-Supermarkt sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter im Standortverbund mit einem dm-Drogeriemarkt ansässig, so dass hier ein ausgesprochen leistungsfähiger Nahversorgungsstandort vorhanden ist. In Frickenhausen selbst ist zudem noch ein Bonus-Markt etabliert.
- / In der südlich von Owen angrenzenden Gemeinde **Lenningen** sind als Hauptwettbewerber derzeit die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie das kleine Lebensmittelgeschäft nah & gut Sigel vorhanden. Während die beiden Lebensmitteldiscounter in Unterlenningen situiert sind, befindet sich das kleine Lebensmittelgeschäft in der Ortsmitte von Oberlenningen. In Lenningen bestehen konkrete Planungen, die auf dem Leuze-Areal in Unterlenningen die Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² vorsehen. In diesem Zusammenhang soll der bereits heute im Standortumfeld ansässig Aldi-Markt in das neue Gebäude verlagert und seine Verkaufsfläche auf ca. 1.100 m² vergrößert werden. Das Projekt befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.
- / In östlicher Richtung ist in der Gemeinde **Bissingen a. d. Teck** auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter hinzuweisen. Hier bestehen konkrete Planungen zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung innerhalb des Gemeindegebietes.
- / In Richtung Norden befindet sich die Gemeinde **Dettingen u. T.** Parallel zur B 465 sind hier der Rewe-Markt Dürr (Supermarkt) im Standortverbund mit einem Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie im Industriegebiet der Anbieter Norma (Lebensmitteldiscounter) etabliert. Der Standortverbund Rewe / Rossmann ist als überaus leistungsfähig einzustufen.
- / Ebenfalls in nördlicher Richtung ist das Mittelzentrum **Kirchheim u. T.** situiert, das über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot verfügt. Dort besteht im Lebensmitteleinzelhandel neben dem großen Supermarkt der Fa. Edeka (E-Center) ein ausdifferenziertes und vielfältiges Angebot mit verschiedenen Betriebskonzepten (u. a. 2 x Edeka, Rewe, Bonus-Markt, 2 x Lidl, 2 x Aldi, Penny, Norma, Netto, denn's).

Tabelle 4 stellt die wichtigsten Lebensmittelmärkte im weiteren Untersuchungsraum dar:

Tabelle 4: Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum

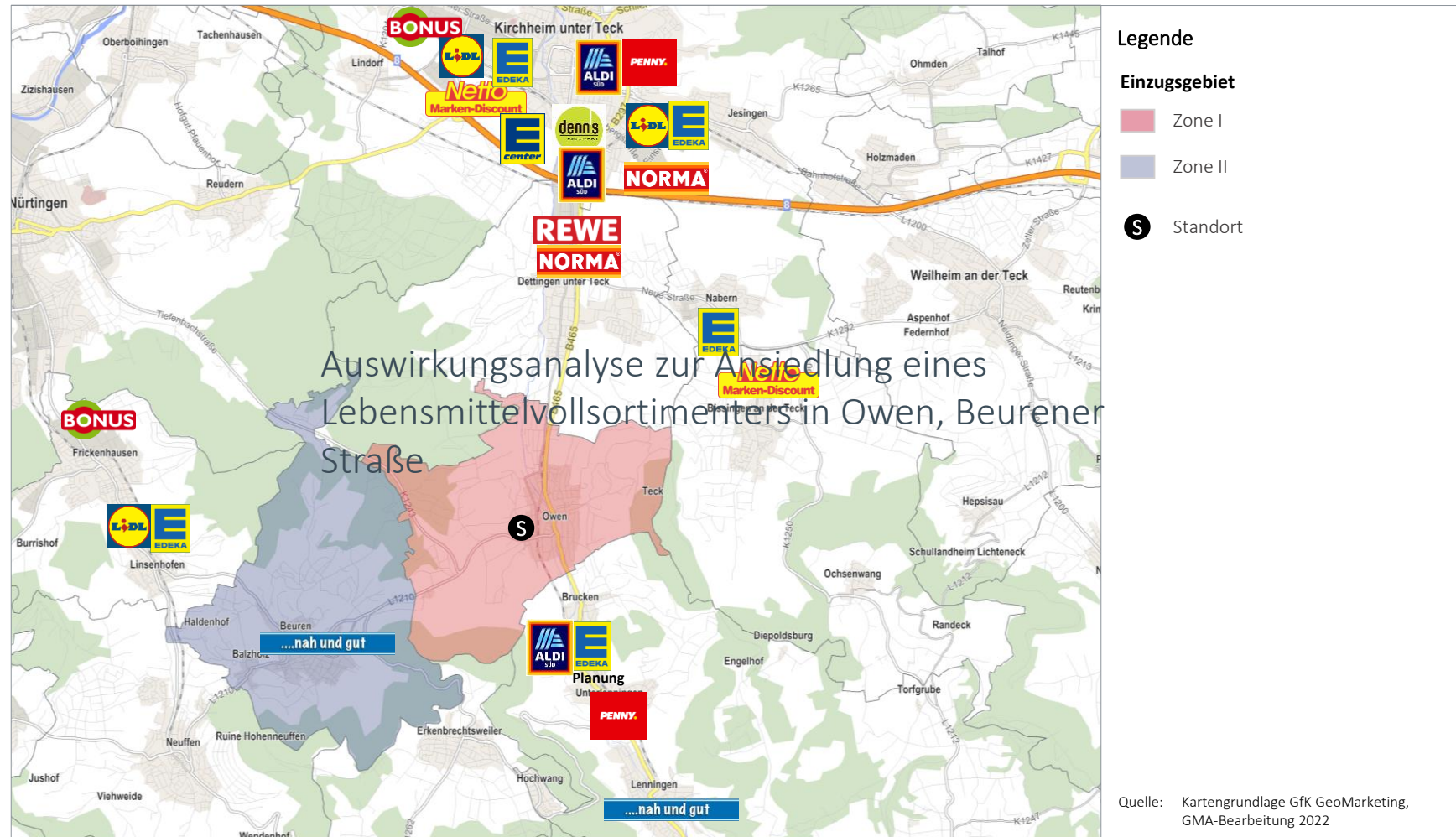
Stadt/ Gemeinde	Name	Betriebs- typ	Adresse	Lage	VK in m ² (ca.-Werte)
Lebensmittelmärkte					
Fricken- hausen	Lidl	DISC	In den Gernäckern (OT Linsenhofen)	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	800
	Edeka Sigel	SM	In den Gernäckern (OT Linsenhofen)	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	1.300
	Bonus-Markt	SM	Hauptstraße	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	400
Lenningen	Edeka (Planung)	SM	Im Gänsacker	Gewerbegebiet	1.600
	Aldi	DISC	Im Gänsacker	Gewerbegebiet	850 (Pla- nung: 1.100)
	Penny	DISC	Bahnhofstraße	integrierter Standort	650

Stadt/ Gemeinde	Name	Betriebs- typ	Adresse	Lage	VK in m ² (ca.-Werte)
	nah & gut Sigel	kleines Lebens- mittelgeschäft	Marktstraße	Ortsmitte	350
Bissingen u. T.	Netto	DISC	Stahlbrunnenstraße	Gewerbegebiet	500 (Pla- nung: 1.000)
Dettingen u. T.	Rewe	SM	Kirchheimer Straße	integrierter Standort; Standortverbund mit Rossmann Drogerie- fachmarkt	1.450
	Norma	DISC	Kirchheimer Straße	Gewerbegebiet	800
Kirchheim u. T.	E-Center	GSM	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	4.400
	Edeka Ullrich	SM	Öschweg	integrierter Standort	900
	Edeka	SM	Stuttgarter Straße	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug	1.100
	Edeka Grauert	SM	Neue Straße (Nabern)	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	750
	Rewe	SM	Dettinger Straße	integrierter Standort	2.200
	Bonus-Markt	SM	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	550
	Aldi	DISC	Schlierbacher Straße	integrierter Standort	850
	Aldi	DISC	Dettinger Straße	Gewerbegebietslage	800
	Lidl	DISC	Stuttgarter Straße	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	800
	Lidl	DISC	Jesinger Straße	integrierter Standort	950
	Penny	DISC	Wangerhaldenweg	integrierter Standort	750
	Norma	DISC	Tannenbergstraße	Gewerbegebiet	800
	Netto	DISC	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	1.000
	denn's	BIO	Dettinger Straße	integrierter Standort	500

SM = Supermarkt; DISC = Lebensmitteldiscounter; GSM = Großer Supermarkt; LM = Lebensmittelgeschäft; BIO = Biomarkt
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass v. a. die nördlich von Owen gelegene Gemeinde Dettingen u. T. sowie das Mittelzentrum Kirchheim u. T. aktuell die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für das Vorhaben in Owen darstellen. Zukünftig wird aber auch die Gemeinde Lenningen einen starken Wettbewerbsstandort bilden. Mit der Ansiedlung des geplanten Edeka-Marktes i. V. mit dem vergrößerten Aldi-Markt sowie einem Müller-Drogeriemarkt im Standortumfeld wird dann im nördlichen Bereich des Ortsteils Unterlenningen ein attraktives Angebot vorhanden sein.

Karte 5: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



3. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen 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.

3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Owen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der geplante Supermarkt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass derzeit in Owen bereits ein nahkauf Supermarkt an der Kirchheimer Straße ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 3,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute von der nahkauf Filiale generiert. Im Zuge der Realisierung des Supermarktes soll der nahkauf-Markt geschlossen werden. Der geplante Supermarkt soll als Ersatzneubau für den nahkauf-Markt dienen. Vor diesem Hintergrund ist bei der Berechnung der Umsatzzumverteilungseffekte der Umsatz des heutigen nahkauf-Marktes zu berücksichtigen.

Nach Abzug der Umsätze des bestehenden nahkauf-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 1,7 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumverteilungen durch die geplante Ansiedlung eines Supermarktes an der Beurener Straße in Owen zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzum- verteilungs- effekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden nahkauf-Marktes im Lebensmittelbereich	3,2
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Zone I	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Zone II	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebiet (u. a. Lenningen, Dettingen u. T.)	1,4
	▪ Umsatz geplanter Supermarkt im Lebensmittelbereich	4,7 – 4,8
Nichtlebens- mittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden nahkauf-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2
	▪ Umsatz geplanter Supermarkt im Nichtlebensmittelbereich	0,5 – 0,6
	▪ Umsatz insgesamt	5,3

GMA-Berechnungen 2022

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende **wettbewerbliche** Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

■ In **Owen** (Zone I) werden sich die Wettbewerbswirkungen auf einem niedrigen Niveau (< 0,1 Mio. € bzw. max. 2 %) bewegen. Hier sind überwiegend nur punktuelle Wettbewerbsüberschneidungen der dort ansässigen Wettbewerber (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Hofläden, Mühlenladen) vorhanden. Gegenüber dem Lebensmittelmarkt Wunderlich wird die Umsatzumverteilungsquote etwas höher liegen, da sich das Sortiment dieses Marktes mit dem des geplanten Vorhabens in Teilen überschneidet. Dennoch wird die Umsatzumverteilungsquote auch hier deutlich unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert liegen. Der Lebensmittelmarkt Wunderlich übt im Wesentlichen eine Nahversorgungsfunktion für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet aus. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ein Fortbestand dieses Betriebes aus Altersgründen auch ohne die Ansiedlung des geplanten Supermarktes in der langfristigen Perspektive ungewiss ist.

■ In der **Zone II** des Einzugsgebietes (Beuren) errechnen sich gegenüber dem dort ansässigen Anbieter Umsatzumverteilungseffekte von < 0,1 Mio. €. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Aufgrund der Sortimentsüberschneidung ist v. a. der im Ortskern ansässige Lebensmittelmarkt „nah und gut Hageloch“ betroffen. Die aus dem Vorhaben in Owen resultierenden Effekte gegenüber diesem Markt bewegen sich jedoch auf einem geringen wettbewerblichen Niveau. Eine Schließung dieses Betriebes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens in Owen kann hiermit ausgeschlossen werden.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden insbesondere die Anbieter in der südlich gelegenen Gemeinde **Lenningen** sowie in dem westlich von Beuren gelegenen Ortsteil **Linsenhofen** (Gemeinde Frickenhausen) betroffen sein. In Lenningen wird zukünftig neben dem nah und gut Markt in der Ortsmitte von Oberlenningen sowie dem Penny-Lebensmitteldiscounter ein großer Edeka Supermarkt ansässig sein. Darüber hinaus wird der bereits bestehende Aldi-Markt ebenfalls zusammen mit Edeka eine Immobilie beziehen und seine Verkaufsfläche etwas vergrößern. Vor diesem Hintergrund wird in Lenningen zukünftig ein attraktives Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden sein. Gegenüber den Anbietern in Lenningen werden durch das Vorhaben ca. 0,5 – 0,6 Mio. € umverteilt werden. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 %. Damit sind in Lenningen durch nur geringe wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten.

Durch die Umsatzzuflüsse aus der Gemeinde Beuren sind auch Umsatzumverteilungseffekte in dem westlich von Beuren gelegenen Frickenhausener Ortsteil **Linsenhofen** zu erwarten. Ein Teil der Beurener Bevölkerung tätigt bisher hier seinen Versorgungseinkauf, wo mit Edeka, Aldi und dm-Drogeriemarkt ein attraktives Angebot besteht. Gegenüber den Anbietern in Linsenhofen werden ca. 0,2 Mio. € umverteilt, woraus eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 % resultiert. Auch hier bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem so niedrigen Niveau, dass es nicht zu Marktaustritten kommen wird.

- In der nördlich angrenzenden Gemeinde **Dettingen u. T.** besteht mit dem Rewe-Markt an der Kirchheimer Straße im Standortverbund mit einem Rossmann Drogeriemarkt ebenfalls ein starker Wettbewerbsstandort. Hinzu kommt der Lebensmitteldiscounter Norma. Gegenüber den Anbietern in Dettingen u. T. werden ca. 0,2 Mio. € umverteilt. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 %. Damit sind auch in Dettingen u. T. keine Betriebsschließungen zu erwarten.
- Im weiteren Untersuchungsraum (insb. Kirchheim u. T.) sind die Umsatzumverteilungseffekte so gering, dass sie mit den Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Dort ist eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter an verschiedenen Standorten vorhanden, so dass sich mögliche Rückwirkungen auf zahlreiche Anbieter verteilen werden. Marktaustritte im weiteren Untersuchungsraum sind daher ebenfalls auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € ermittelt. Dieser Wert verteilt sich auf zahlreiche Branchen, so dass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung als minimal einzustufen sind. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen in Owen (Zone I) und Beuren (Zone II) sowie in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens können damit ausgeschlossen werden.

4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung

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

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

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

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

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

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

- Für die Stadt **Owen** ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² als Ersatz für den modernisierungsbedürftigen nahkauf-Markt an der Kirchheimer Straße positiv zu bewerten. Das Vorhaben kann dazu beitragen, die Versorgungssituation in der Stadt zu verbessern und in der mittel- bis langfristigen Perspektive zukunftsfähig zu machen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf max. 2 % in Owen. Gegenüber den umliegenden Kommunen wie Beuren, Frickenhausen (OT Linsenhofen), Lenningen, Dettingen u. T. liegen die Umverteilungsquoten bei max. 3 %. Sie betreffen in erster Linie die dort vorhandenen Supermärkte (z. B. Edeka in Linsenhofen und zukünftig Edeka in Lenningen sowie Rewe in Dettingen u. T.). Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem geringen wettbewerblichen Niveau. Im weiteren Untersuchungsraum liegen die Umsatzumverteilungseffekte in einem so niedrigen Bereich, dass mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.
- Durch die zu erwartenden Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungseffekte werden in keinem Fall in größerem Umfang zu Lasten städtebaulicher Versorgungslagen im Einzugsgebiet gehen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sie wird vielmehr gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt. In den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes ist die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben in Owen ebenfalls nicht gefährdet.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl in Owen (= Zone I) als auch in Beuren (= Zone II) sowie in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Owen sowie im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Stuttgart²⁹ legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

- (1) *Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.*
- (2) *Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.*

Im Fall des am Standort Beurener Straße in Owen geplanten Supermarktes ist auch das Agglomerationsgebot zu beachten. Zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Getränkemarkt (Hoyler) könnte der projektierte Markt eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Planungssatzes 2.4.3.2.8 des Regionalplanes Region Stuttgart bilden. Zum heutigen Zeitpunkt liegt jedoch noch keine Detailplanung zur Lage des Eingangs des geplanten Nahversorgers vor. Es könnte jedoch sein, dass die Entfernung zwischen den beiden Markteingängen weniger als 150 m betragen wird. Da es sich bei den zu untersuchenden Anbietern um Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich handelt, sind Austauschbeziehungen wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund ist – je nach Lage des Eingangs des geplanten Supermarktes – von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen, so dass beide Märkte eine Einzelhandelsagglomeration bilden würden. Vor diesem Hintergrund sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die mögliche Agglomeration insgesamt zu prüfen.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführeffekten bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurde. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass dem Getränkemarkt aktuell eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion zukommt. Der geplante Supermarkt würde ebenfalls eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion ausüben. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der beiden Märkte ist daher nicht mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen. Im Hinblick auf den geplanten Supermarkt liegen die Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Owen bei ca. 25 %. Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.

²⁹ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Schädlich Auswirkungen im Sinne von Betriebsschließungen, die aus der Ansiedlung des Supermarktes als Ersatzneubau für den modernisierungsbedürftigen nahkauf-Markt an der Kirchheimer Straße resultieren, sind nicht zu erwarten. Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten haben gezeigt, dass die geplante Ansiedlung des Supermarktes in Owen nicht zu schädlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen oder auf die Nahversorgungsfunktion in Owen sowie in den Kommunen im Untersuchungsraum führen wird.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.400 m² VK an der Beurener Straße als Ersatz für den modernisierungsbedürftigen nahkauf-Markt Standort im westlichen Siedlungsbereich von Owen, im Kreuzungsbereich der Beurener Straße mit der perspektivischen Nord-West-Umfahrung
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> Makrostandort: Stadt Owen mit ca. 3.374 Einwohnern keine zentralörtliche Funktion Lage am Ausgang des Lenninger Tals an der B 465 / L 1210 überdurchschnittliches Kaufkraftniveau: 108,2
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Stadt Owen (Zone I) sowie die westlich gelegene Gemeinde Beuren (Zone II). Im Unterschied zur Analyse aus dem Jahr 2017 ist der Lenninger Ortsteil Brucken nicht mehr Teil des Einzugsgebietes. Ursache hierfür ist der geplante Bau eines Edeka-Marktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes auf dem Leuze-Areal in Lenningen. Einwohner im Einzugsgebiet: 7.071 Personen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 18,4 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtumsatzleistung bei 1.400 m² VK: ca. 5,3 Mio. €, davon ca. 4,7 – 4,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Owen 2 % Beuren 2 - 3 % Linsenhofen 3 % Lenningen 3 % Dettingen u. T. 2 % sonstige Orte n. n.

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<p>Die Grundversorgung in der Stadt Owen wird derzeit durch den nahkauf-Supermarkt an der Kirchheimer Straße gesichert. Mangels Flächenverfügbarkeit ist am heutigen Standort jedoch keine Erweiterung des Marktes möglich. Eine Anpassung an zukünftige Kunden- und Logistikanforderung kann am heutigen Standort nicht erfolgen. Zudem ist das Lebensmittelfachgeschäft „Wunderlich“ aufgrund seiner Lage im Wohngebiet, der unzureichenden Verkaufsflächendimensionierung sowie einer fraglichen Nachfolgeregelung als nicht zukunftsfähig einzustufen. Bei einem möglichen Marktaustritt der beiden Anbieter wäre die Grundversorgung in Owen nicht mehr gewährleistet. Mit der Entwicklung eines neuen, modernen Nahversorgungsstandortes in der Stadt Owen kann die Grundversorgung in der Kommune deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sind in Owen besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.</p>

Integrationsgebot	<p>Der Projektstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich an der Beurener Straße. Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist ein unmittelbarer Anschluss an ein Wohngebiet vorhanden. Nördlich des Projektareals sind zudem weitere Wohnnutzungen geplant, so dass der Standort zukünftig an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird. Aktuell ist im direkten Umfeld kein ÖPNV-Haltepunkt vorhanden. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Wohngebietsentwicklung sowie der Ansiedlung des Supermarktes und dem Bau der Umgehungsstraße in der Nähe des Projektstandortes eine weitere Haltestelle eingerichtet wird. Insgesamt ist Projektstandort als städtebaulicher Sicht als integrierte Lage zu bewerten.</p> <p>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes erstreckt sich auf die Stadt Owen (Zone I) und die westlich gelegene Gemeinde Beuren (Zone II). Im Hinblick auf den geplanten Supermarkt ist festzustellen, dass ca. 75 % des erzielenden Umsatzes aus Owen selbst stammen wird. Ca. 19 % fließen aus der Zone II (Beuren) an den Standort. Weitere 6 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich vor allem um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.</p>
Beeinträchtungsverbot	<p>Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf max. 2 % in Owen. Gegenüber den umliegenden Kommunen wie Beuren, Frickenhausen (OT Linsenhofen), Lenningen, Dettingen u. T. liegen die Umverteilungsquoten bei max. 3 %. Sie betreffen in erster Linie die dort vorhandenen Supermärkte (z. B. Edeka in Linsenhofen und zukünftig Edeka in Lenningen sowie Rewe in Dettingen u. T.). Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem geringen wettbewerblichen Niveau. Im weiteren Untersuchungsraum liegen die Umsatzumverteilungseffekte in einem so niedrigen Bereich, dass mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass sowohl in Owen (= Zone I) als auch in Beuren (= Zone II) sowie in den Kommunen im Umland die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Owen sowie im Umland auszuschließen.</p> <p>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</p>
Agglomerationsregelung	<p>Der Standort könnte, je nach Lage des Eingangs des geplanten Supermarktes zusammen mit dem benachbarten Getränkemarkt Hoyler eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalverbandes Region Stuttgart bilden. Im Rahmen der Marktanteilsbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben erfüllt. Auch das Beeinträchtungsverbot wird bei der geplanten Verkaufsflächendimensionierung eingehalten.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Owen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	15
Karte 3:	Fußläufiges Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes an der Beurener Straße	16
Karte 4:	Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes in Owen	20
Karte 5:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Region	12
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Supermarkt mit 1.400 m ² VK)	22
Tabelle 4:	Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	27
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020	7
--------------	--	---