



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm

AUFTRAGGEBER: Weiss Projekt GmbH, Westhausen

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

Ludwigsburg, den 26.04.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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 darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. 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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	4
2. Baurechtliche Vorgaben	4
3. Marktentwicklung und Definitionen im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Berglen	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	11
3.1 Versorgungsstruktur in Berglen	11
3.2 Versorgungsstrukturen im Umland	15
3.3 Bewertung des Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot	16
1. Mikrostandort „Naumannstraße“	16
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot	20
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Markt	22
4. Rechtliche Vorgaben	23
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtigungsverbot	25
1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	25
2. Umsatzumverteilungen	25
3. Rechtliche Vorgaben und städtebauliche Bewertung	28
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Im Februar 2023 erteilte die Weiss Projekt GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Berglen. Für den Standort am nördlichen Ortsausgang ist eine Verkaufsfläche (= VK) von rd. 1.325 m² geplant. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit einer Verkaufsfläche von 1.325 m² ist der Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insbesondere die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart zu berücksichtigen.

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

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Berglen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Naumannstraße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Berglen und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognosen und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// raumordnerische Bewertung auf Basis der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Februar 2023 eine intensive Begehung des Standortes sowie im Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus amtlichen Statistiken und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Baurechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung¹ aus:

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786)

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

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

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

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.²
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.

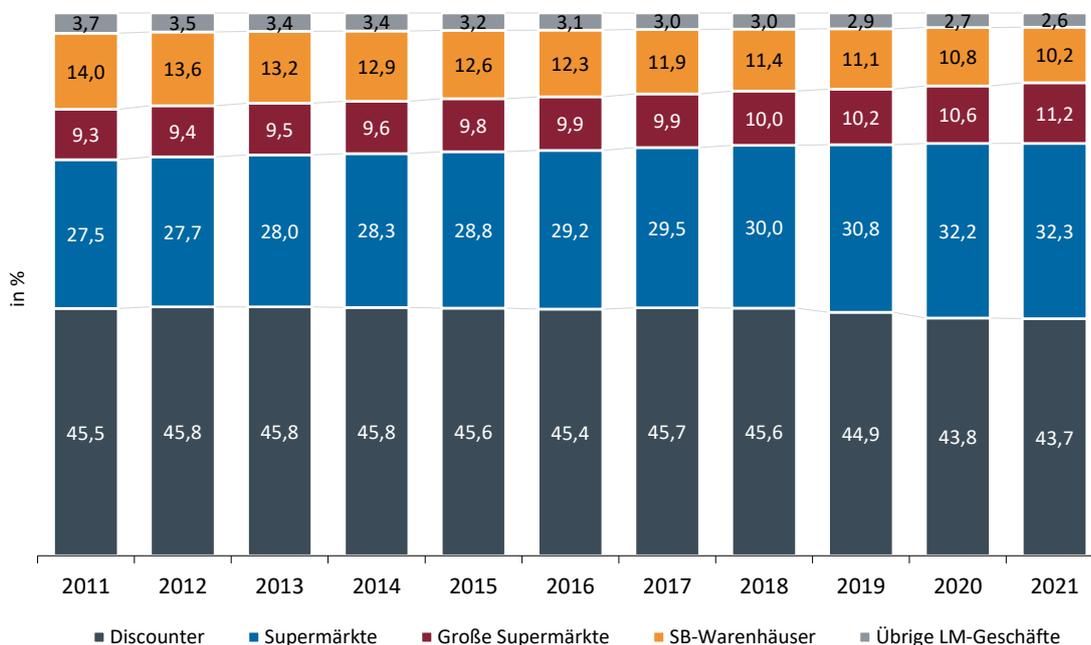
² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche 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).

3. Marktentwicklung und Definitionen 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.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



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:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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 Tankstellen-shops.

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 II⁵ 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.

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

Bei dem Ansiedlungsvorhaben in Berglen handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt der Fa. **Edeka**. Die Vertriebsstrategie von Edeka richtet sich auf das Angebot des **Lebensmittelvollsortiments**. Hierzu bestehen innerhalb des Konzerns die Vertriebskonzepte E Center (Großer

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

Supermarkt), Edeka Supermarkt, E aktiv markt bzw. E neukauf (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei Edeka-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Berglen

Der im Rems-Murr-Kreis, nordöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart zwischen den Städten Winnenden und Schorndorf gelegenen Gemeinde Berglen ist gemäß Regionalplan Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde ist dem Nahbereich Winnenden bzw. dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach zugeordnet. Somit kommt der Gemeinde primär eine Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung (Nahversorgung) der eigenen Bevölkerung zu.

Die **Siedlungsstruktur** der Flächengemeinde ist äußerst kleinteilig, da Berglen 1972 aus dem Zusammenschluss von neun zuvor eigenständigen Gemeinden entstand. Die Gemeinde umfasst heute 21 Orte und Weiler. Der Vorhabenstandort liegt im bevölkerungsstärksten Ortsteil Oppelsbohm (ca. 1.327 Einwohner).

Berglen zählt aktuell rd. **6.688 Einwohner**.⁶ In der letzten Dekade nahm die Einwohnerzahl deutlich zu (+ 12 %). Die Entwicklung liegt damit oberhalb der durchschnittlichen Einwohnerentwicklung auf Landkreisebene und ist auf die Ausweisung einer Reihe an Wohngebieten in verschiedenen Ortsteilen in den letzten Jahre zurückzuführen. Bis zum Jahr 2040 wird für die Gemeinde Berglen eine konstante Entwicklung prognostiziert.⁷

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Berglen-Oppelsbohm ist durch die Nähe zu den Bundesstraßen B 14 (Stuttgart-Schwäbisch Hall) und B 29 (Waiblingen – Aalen), jeweils ca. 10 km bzw. 15 min entfernt, als gut zu bewerten. Des Weiteren führen mehrere Kreisstraßen in und durch das Gemeindegebiet. Die Ortsteile sind gut miteinander verbunden und weisen teilweise eigenständige Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz auf. Über die Städte Winnenden und Schorndorf, die beide mit Buslinien des Verkehrsverbundes VVS zu erreichen sind, besteht zudem Anschluss an den Regionalverkehr und das S-Bahnnetz der Region Stuttgart.

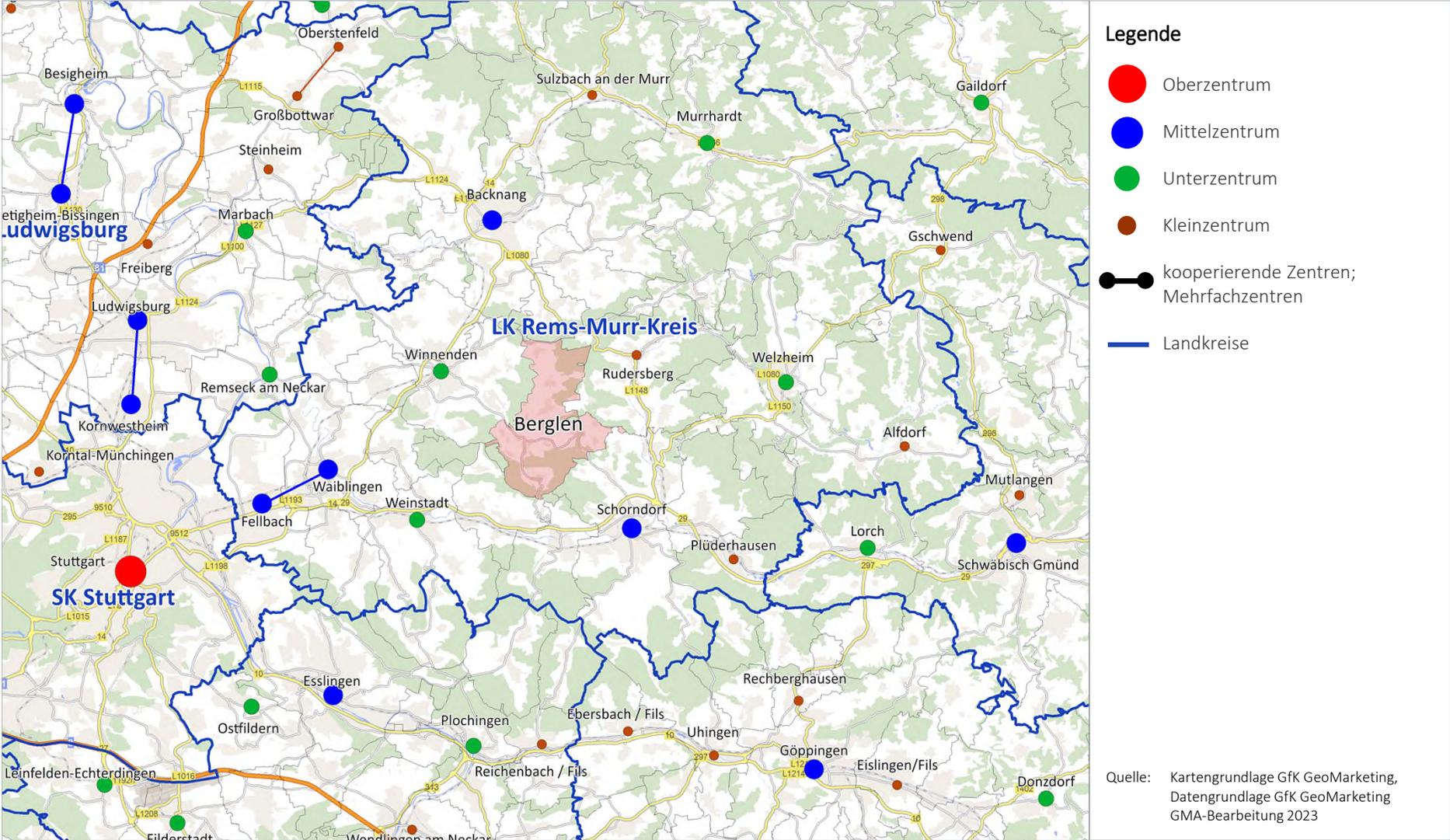
Die Entwicklung der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** verlief in der letzten Dekade (2011 bis 2021) in Berglen mit einem Zuwachs von 29 % sehr positiv. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Berglen über 717 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte verfügt und mit einem negativen Pendlersaldo von - 2.139 im regionalen Kontext die Rolle eines Wohnstandorts einnimmt.

Der **Einzelhandel** in Berglen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Oppelsbohm, wobei der bestehende Netto-Markt der einzige größere Lebensmittelmarkt in der Gemeinde ist. In anderen Ortsteilen sind, so überhaupt vorhanden, nur Hofläden oder temporäre Verkaufsstellen vorhanden. Handelsschwerpunkte im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen sind nicht erkennbar.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 3. Quartal 2022.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Basis 2020; obere Variante.

Karte 1: Lage der Gemeinde Berglen und zentralörtliche Struktur der Region



2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

Da der Gemeinde Berglen keine zentralörtliche Funktion zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben abweichenden Kriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Berglen liegt im ländlichen Raum und ist nicht mit einem Zentralen Ort siedlungsräumlich zusammengewachsen, sodass nur die „**Sicherung der Grundversorgung**“ unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden kann. Daher sind zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde zu analysieren.

3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Berglen und dem Umland wurde von der GMA im Februar 2023 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

3.1 Versorgungsstruktur in Berglen

Im Gemeindegebiet von Berglen sind im Lebensmitteleinzelhandel neben dem Netto-Markt im Süden von Oppelsbohm derzeit keine weiteren strukturprägenden Anbieter vorhanden. Der bestehende Netto Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter der Gemeinde. Dieser hat seine Verkaufsfläche in jüngerer Vergangenheit im Rahmen eines Neubaus auf rund 1.100 m² vergrößert. Im Gebäude ist das Bäckereicafé Maurer integriert. Darüber hinaus sind im einwohnerstärksten **Ortsteil Oppelsbohm** noch der Hofladen Gruber sowie der Spezialanbieter Waldhornbrennerei ansässig. In der Vergangenheit bestand noch gegenüber dem Rathaus eine Ladengemeinschaft aus der Bäckerei Reimann und der Metzgerei Eger. Diese steht allerdings aktuell leer.

In den **weiteren Ortsteilen** sind punktuell kleinere Hofläden bzw. Direktvermarkter (u. a. Müllers Hoflädle in Kottweil, Hofladen Ziegler und Metzgerei Winter in Streich, Klenks Feinkost &

Konditorei, Stöckenhofer Obstkiste) sowie Spezialanbieter (u. a. Brennereien, Automat der Fa. I love Mauldasch, Milchschäferei, Tankstelle) vorhanden, die jedoch überwiegend nur an ausgewählten Wochentagen geöffnet sind. Diese Anbieter entfalten jedoch keine überörtlichen Wirkungen und übernehmen lediglich eine Nischenfunktion.



Bestehender Netto-Markt in Oppelsbohm

Bäckerei-Café Maurer i V. m. Netto-Markt



Obstanbau Gruber Oppelsbohm

Leerstehende Ladengemeinschaft (ehemals Bäckerei & Metzgerei) in Oppelsbohm



Müllers Hoflädle in Kottweil

Klenk Feinkost und Konditorei in Oederhardt

Quelle: GMA 2023

Entsprechend fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft ins Umland (insbesondere Winnenden, Schorndorf etc.) ab. Berglen weist im **Lebensmittelbereich** lediglich eine sehr geringe Zentralität von ca. 25 – 30 % auf. Diese basiert zum überwiegenden Teil auf dem Netto-Markt in Oppelsbohm, der modern und mit rd. 1.100 m² VK großzügig gestaltet ist. Folglich

kann ein Kaufkraftabfluss von ca. 70 – 75 % bzw. von rd. 15,5 – 16,0 Mio. € festgehalten werden.

Die Verkaufsflächenausstattung beträgt in Berglen aktuell nach der vollzogenen Erweiterung von Netto ca. 164 m² VK / 1.000 EW und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW.

Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält.

In Ergänzung zur dargestellten Ist-Situation soll ausgelotet werden, welches Entwicklungs- bzw. Verkaufsflächenpotenzial im Lebensmittelbereich für Berglen grundsätzlich besteht. Dafür werden verschiedene Berechnungsansätze angenommen:

■ In einem **ersten Ansatz** wird die **Verkaufsflächenerhebungen** des Europäischen Handelstinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Hier ergibt sich ein Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW. Legt man diesen Wert als Referenz zugrunde, dann ergibt sich bei 6.688 Einwohnern ein Gesamtpotenzial von rund 2.900 m² VK. Bringt man den bestehenden Netto-Markt in Abzug, dann lässt sich ein rechnerisches **Verkaufsflächenpotenzial von ca. 1.800 m² ermitteln.**

■ Auch die **Zentralitätskennziffer** als **zweiter Ansatz** spiegelt wie bereits dargestellt die weit unterdurchschnittliche Versorgungssituation wider. Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an.

Für den **Nahrungs- und Genussmittelbereich** betragen die Zentralitätskennziffern

$$\begin{array}{lclclcl} \text{ca. 5,9 Mio. €} & : & \text{ca. 21,7 Mio. €} & = & \text{ca. 27 \%} \\ \text{(Umsatz in Berglen)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Berglen)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

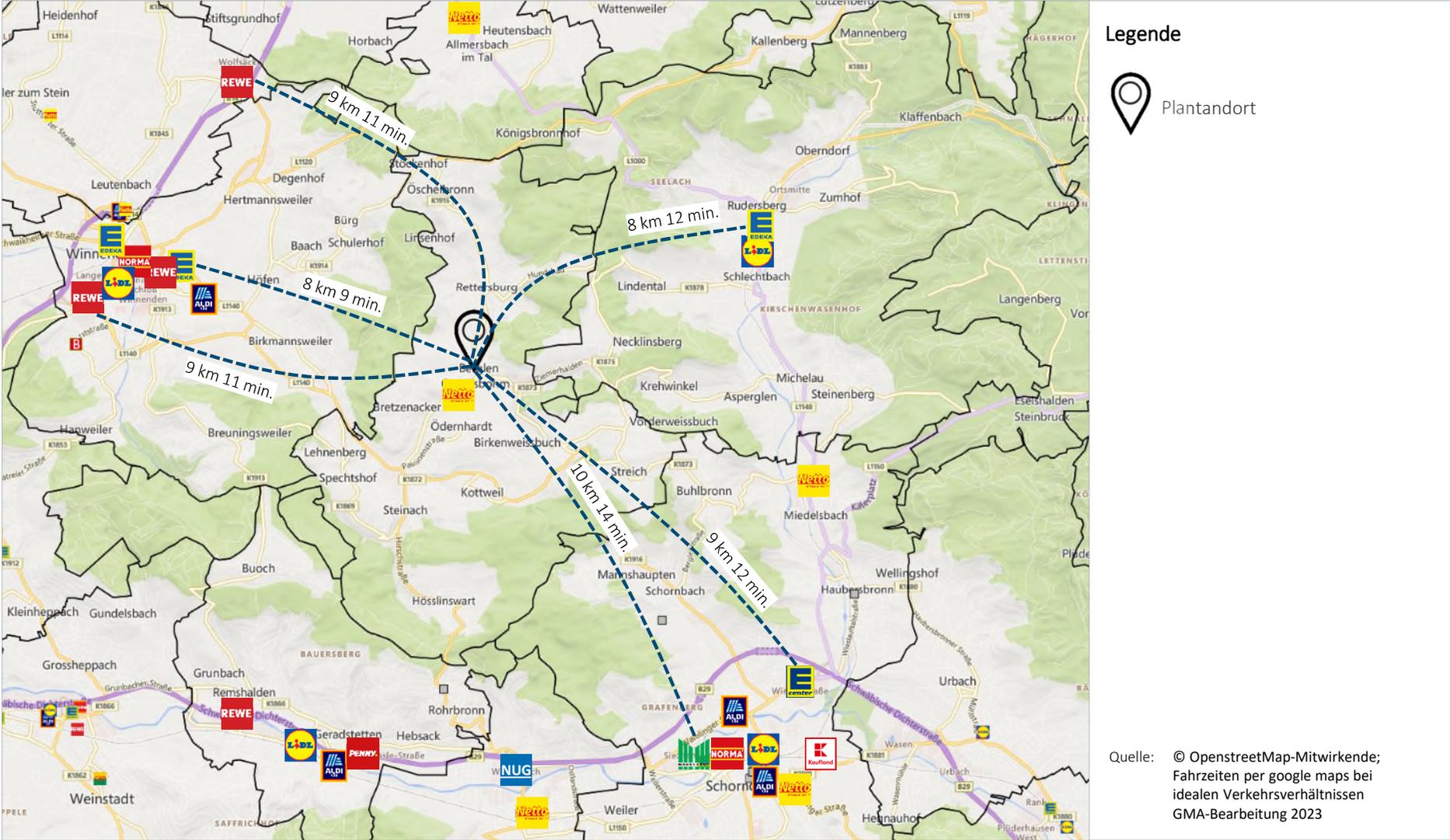
Für Berglen ist derzeit eine Zentralität von lediglich 27 % festzuhalten. Dies bedeutet, dass aktuell im Lebensmittelbereich ca. 73 % der verfügbaren Kaufkraft an umliegende Standorte abfließen. Dies zeigt, dass die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Sicherung der Grundversorgung aktuell nicht ausreichend nachkommt. Kleine Gemeinden erreichen zwar selten eine Zentralität von 100 % (kein Kaufkraftabfluss), jedoch regelmäßig Werte von ca. 50 – 70 %.

Zieht man einen Zentralitätswert von 60 % als „Zielgröße“ heran, dann ergibt sich ein Potenzial von ca. 13,0 Mio. € im Food-Bereich. Bringt man den Umsatz der ansässigen Anbieter in Abzug, dann ergibt sich ein zusätzliches Umsatzpotenzial von ca. 7,1 Mio. €. Die durchschnittliche Flächenleistung⁸ für Edeka liegt gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022/23 bei 5.130 € / m² VK. Damit ergibt sich ein **Verkaufsflächenpotenzial von rund 1.400 m².**⁹

⁸ Bundesdurchschnitt; ohne Berücksichtigung der geplanten Größe, der Standortrahmenbedingungen etc.

⁹ Rechenweg: 7,3 Mio. € : 5.130 € / m² VK = Verkaufsflächenpotenzial

Karte 2: Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Standorten der Vollsortimenter (Auswahl)



Die beiden Berechnungsansätze zeigen, dass ein Potenzial von mind. 1.400 m² VK für die Etablierung eines weiteren leistungsfähigen Nahversorgers in Berglen darstellbar ist. Um auch in Zukunft eine notwendige Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten, ist eine Stärkung der Nahversorgung erforderlich.

3.2 Versorgungsstrukturen im Umland

Im Umland der Gemeinde Berglen ist im Lebensmittelbereich auf die Angebotsstrukturen in den benachbarten Städten und Gemeinden hinzuweisen, da dort flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt sind. Aufgrund der Vielzahl von leistungsfähigen Wettbewerbern verteilen sich die möglichen Umsatzumverteilungen des Ansiedlungsvorhabens in der Naumannstraße im Kern auf die Wettbewerber in Winnenden (u. a. 2 x Edeka, 2 x Rewe und Bonus sowie Aldi, Lidl, Norma, Netto), Schorndorf (u. a. Marktkauf, E-Center, Kaufland sowie 2x Aldi, Lidl, 2x Norma, Netto), Winterbach (Netto, Abramzik Markt) und Remshalden (Aldi, Lidl, Penny).

3.3 Bewertung des Konzentrationsgebotes

Im Fall der Umsetzung des Vorhabens in Berglen greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung:

- /// In Berglen fließen derzeit rd. 70 – 75 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch den Lebensmitteldiscounter Netto und den kleinteiligen Besitz wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige und quantitativ ausreichende Nahversorgung für die über 6.688 Einwohner sichergestellt.
- /// Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkausflächenausstattung in Berglen liegt mit rd. 164 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen deutlichen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.
- /// Vor diesem Hintergrund könnte ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für Berglen langfristig sichern. Insofern lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem Edeka-Supermarkt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Bewohner von Berglen dient.

Insofern greift im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.

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 Integrationsfähigkeit und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Naumannstraße“

Der **Standort** des geplanten Edeka-Marktes befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Oppelsbohm zwischen Naumannstraße und K 1915 / Johann-Sebastian-Bach-Straße. Das Grundstück ist aktuell unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das direkte **Standortumfeld** wird im Süden durch Wohnnutzungen überwiegend mit Einfamilienhäusern (Neubaugebiet) geprägt. Durch die Lage am Ortsrand schließen sich im Norden und Westen Freiflächen an, die entweder als Freiraum oder landwirtschaftlich genutzt werden. Östlich der Kreisstraße befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, die z. T. Wohnnutzung im Obergeschoss aufweisen.



Planstandort mit südlich angrenzender Wohnbebauung



Südlich angrenzendes Neubaugebiet



Nördlich angrenzende Frei- bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen



Zufahrt Kreisstraße in die Naumannstraße; Blickrichtung Ortsausgang



Planstandort; bestehender Fußweg östliches des Grundstücks



Kreisstraße Blickrichtung Ortsmitte

GMA-Aufnahmen 2023

Die verkehrliche **Erreichbarkeit** des Standortes wird über die Kreisstraße mit Abfahrt über die Naumannstraße gewährleistet. Als Kreisstraße und de facto Hauptstraße des Ortsteils besitzt diese eine Hapterschließungsfunktion für Berglen-Oppelsbohm. Der nächste ÖPNV-Haltestelle (Oppelsbohm, Ortsmitte) befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Eine **Anbindung an Wohnbebauung** ist unmittelbar südlich angrenzend und dann Richtung Ortsmitte vorhanden. Ergänzend kann festgehalten werden, dass innerhalb einer 1.000 m Fußwegedistanz nahezu die gesamte Wohnbevölkerung des Ortsteils den Standort zu Fuß erreichen kann.

Städtebaulich ist der Standort als noch integriert zu bewerten. Er verfügt über eine unmittelbare Anbindung an Wohnbebauung. Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann in Berglen kein Standort identifiziert werden, der den Standortanforderungen an einen modernen Markt (inkl. Stellplatzanlage) besser genügen würde.

Eine überörtliche Versorgungsfunktion wird der Markt aufgrund seiner Entfernung zu Wettbewerbsstandorten und der siedlungsstrukturellen Gliederung bzw. flächenhaften Ausdehnung der Gemeinde Berglen nicht übernehmen. Dabei ist im speziellen auf die besondere topographische Situation hinzuweisen, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gemeinde solitär auf einem Höhenzug liegt, während die wesentlichen Wettbewerbsstandorte unterhalb der Geländestufe verortet bzw. sich in einer Tallage befinden (z.B. Winnenden, Schorndorf, Rudersberg, Weinstadt).

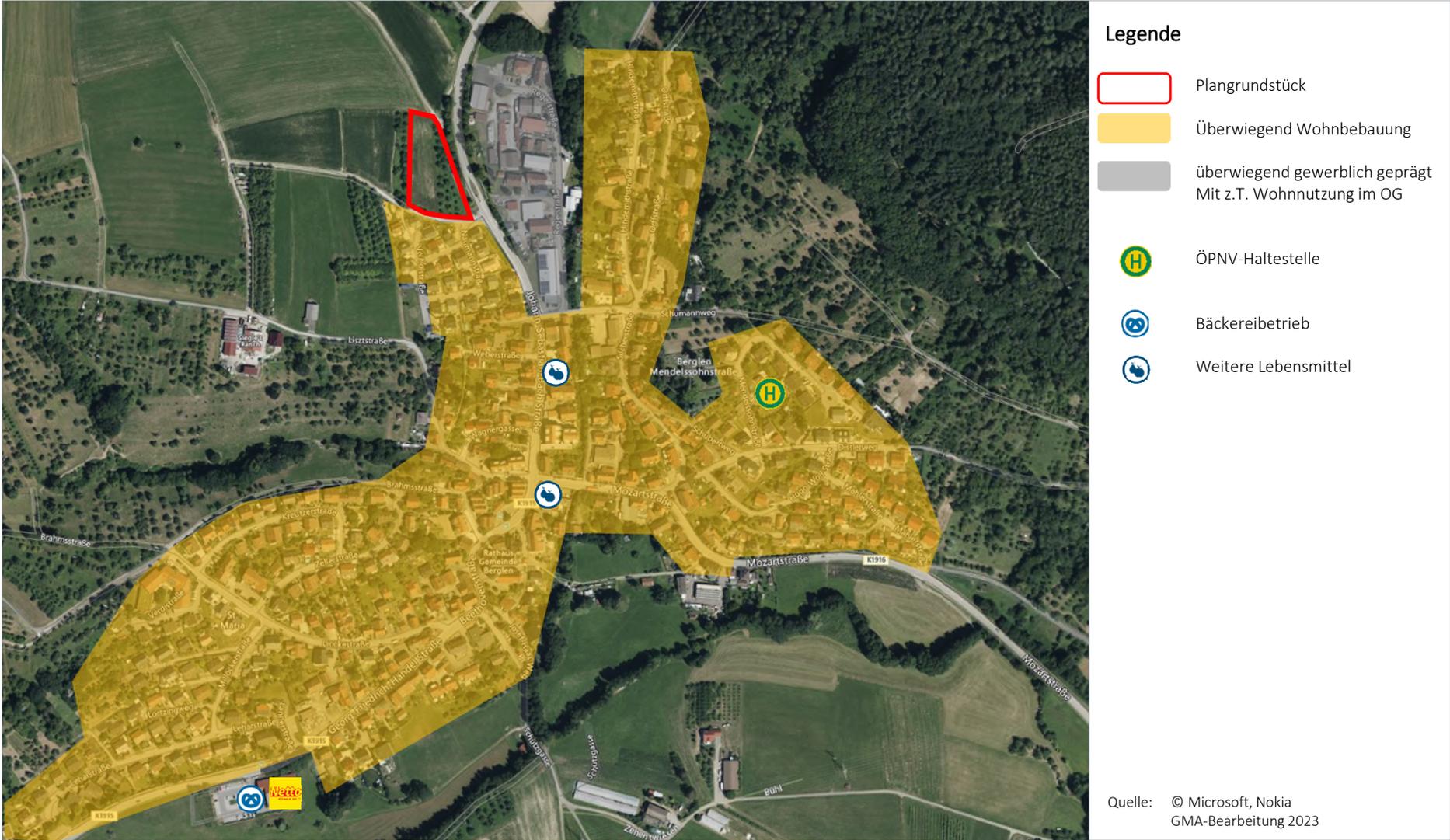
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

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

Karte 3: Mikrostandort „Naumannstraße“ und Standortumfeld



„[...] 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 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 Personennahverkehr erreichbar sein.*

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- Der Standort des geplanten Edeka-Marktes befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Oppelsbohm der Gemeinde Berglen. Der Standort grenzt unmittelbar südlich an die bestehende Wohnbebauung an. Im fußläufigen Nahbereich von ca. 1.000 m liegt nahezu das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Oppelsbohm, weshalb der Standort hier eine wichtige fußläufige Nahversorgung übernimmt.
- Aufgrund seiner Lage an der K 1915 ist der Vorhabenstandort insbesondere für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Aufgrund straßenbegleitender Fußwege ist der Standort auch für Fußgänger gut erreichbar. Durch die bestehende Haltestelle „Ortsmitte“ in ca. 350 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
- Da es sich um einen Supermarkt/Vollsortimenter handelt, der aktuell in Berglen nicht ansässig ist, trägt der Standort zur Verkehrsvermeidung (i.S. Einkaufsfahrten) zu den umliegenden Standorten in den Nachbarkommunen bei.
- Die zentrale Lage im Ortsteil Oppelsbohm unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die der Lebensmittelmarkt für alle Ortsteile der Gemeinde Berglen übernehmen wird.

Der Standort trägt zum einen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Berglen bei. Zum anderen verfügt der Standort über einen direkten Anschluss an Wohngebiete, ist siedlungsstrukturell in einer zentralen Lage im einwohnerstärksten Ortsteil Oppelsbohm und ist durch Fußgänger und Radfahrer sowie über den ÖPNV erreichbar. Außerdem grenzt der Standort direkt an ein Wohngebiet an. Vor dem Hintergrund der speziellen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Berglen kann von einer integrierten Lage gesprochen werden.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

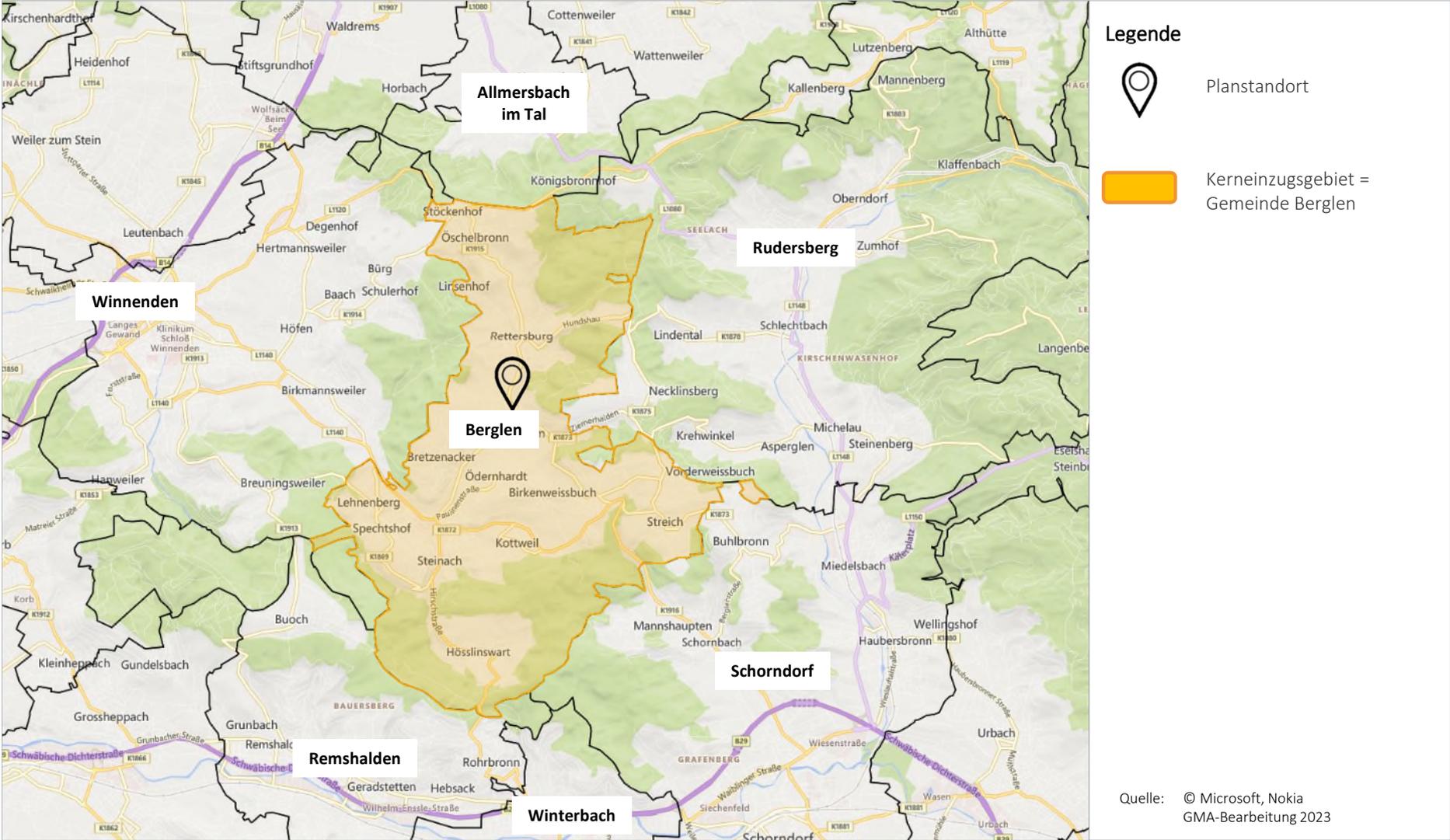
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt in Berglen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials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

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren erschließt der Edeka-Markt ein Einzugsgebiet, das sich auf die Gemeinde Berglen mit aktuell rd. 6.688 Einwohnern begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region, den siedlungsstrukturellen und topographischen Besonderheiten als Flächengemeinde in einer hügeligen, kleinteiligen Lage mit insgesamt 21 Ortsteilen und Weilern und mit Blick auf den zentralen Standort des Edeka-Marktes im Ortsteil Oppelsbohm nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auf die Angebotsstruktur in den Umlandkommunen (u. a. Winnenden, Winterbach und Schorndorf) zu verweisen (vgl. Kapitel II). Die umliegenden Städte und Gemeinden besitzen entweder ein eigenes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel oder andere Anbieter können besser erreicht werden als der Planstandort in Berglen-Oppelsbohm.

Aufgrund der topographischen Situation des Ortes Berglen auf einem Höhenzug zwischen den Städten Schorndorf und Winnenden und den damit einhergehenden erschwerten Verkehrsbedingungen abseits der großen regionalen Verkehrsachsen ist von einem geringen Streukundenanteil auszugehen. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort in Berglen-Oppelsbohm von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Ortsteile umliegender Gemeinden) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streumsätze“ angemessen berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Einzugsgebiet stark durch die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und die Topografie beeinflusst wird. Die umliegenden Kommunen verfügen jeweils über eigene Lebensmittelanbieter, sodass nicht mit einer weiteren Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen ist. Insofern beschränkt sich das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Berglen, was die Nahversorgungsbedeutung des Standortes hervorhebt.

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. 6.760 €.¹⁰

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

ca. 2.826 €.¹¹

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau¹² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Berglen bei 114,6 sowie in Neuffen bei 100,6 und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0). Für das Einzugsgebiet ergibt sich somit ein **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 21,7 Mio. €.**

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei ca. 15 % (davon entfallen 10 % auf Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente).

3. Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch 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

¹⁰ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹¹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹² Quelle: MB Research 2032. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V, 2 ausführlich behandelt.

Innerhalb der Flächengemeinde Berglen wird von leicht differierenden Marktanteilen ausgegangen, da die einzelnen Teilorte eine unterschiedlich günstige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. der Wettbewerbsstandorte im Umland aufweisen. Der in der folgenden Tabelle dargestellte Wert stellt einen Mischwert dar.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt mit rd. 1.325 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatzgesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Gemeinde Berglen	21,7	22 – 23	4,9	0,9	5,8	95
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3	5
Insgesamt			5,2	0,9	6,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %.
GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit rd. 95 % nahezu der gesamte Umsatz mit Kunden aus der Gemeinde Berglen generiert wird. Etwa 5 % des Umsatzes wird über Streuumsätze z. B. durch Pendler- und Durchgangsverkehre erzielt.

4. Rechtliche Vorgaben

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung (vgl. Kapitel II) 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.“

Der **Regionalplan Stuttgart** greift die Zielsetzungen der Landesplanung im Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) auf. Darin heißt es u. a.:

(2) Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen sind insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. [...]

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- ▀ Das Einzugsgebiet des Edeka-Lebensmittelmarktes begrenzt sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Berglen. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird v. a. aufgrund der topografischen Situation und der Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen nicht erschlossen.
- ▀ Mit rd. 95 % des Umsatzes aus der Flächengemeinde Berglen wird der landes- und regionalplanerische Schwellenwert von 70 % erreicht.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben eingehalten werden.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln. Die Wettbewerbssituation wurde bereits in Kapitel II umfassend dargestellt.

1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Mit der Entwicklung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹³ basiert.

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

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

2. Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes am Standort „Naumannstraße“ in Berglen-Oppelsbohm werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Edeka-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.325 m² eine Umsatzleistung von rd. 6,1 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

¹³ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- /** Da es sich um eine Neuansiedlung handelt, werden sämtliche generierten Umsätze gegenüber Anbietern im Untersuchungsgebiet wirksam.
- /** Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen. Hierbei liegt der Fokus auf sog. „Systemwettbewerbern“ von Lebensmittelvollsortimentern, d. h. betriebstypengleiche oder betriebstypenähnliche Wettbewerber, die das zu untersuchende Sortiment ebenfalls im Kernsortiment führen. Dies sind im vorliegenden Fall hauptsächlich andere Lebensmittelmärkte (Supermärkte und SB-Warenhäuser, Discounter). Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern in...		in Mio. €	in %
Food	▪ Berglen	0,7 – 0,8	13 – 14
	▪ Winnenden	1,9 – 2,0	4 – 5
	▪ Schorndorf	1,7 – 1,8	2 – 3
	▪ Winterbach	0,2 – 0,3	2 – 3
	▪ Rudersberg	0,2 – 0,3	1 – 2
	▪ sonstige Standorte wie Remshalden, Weinstadt etc.	0,2 – 0,3	n. n.
	▪ Gesamt Food	5,2	---
▪ Gesamt Nonfood	0,9	---	
Umsatz Edeka insgesamt		6,1	---

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Auf der Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen, sind folgende wettbewerbliche Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- /** Zunächst ist festzuhalten, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotssituation im Vollsortimentsbereich derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Wettbewerbsstandorte im Umland bestehen. Insofern wird ein Großteil der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht in Berglen selbst, sondern insbesondere im Umland umverteilungswirksam werden.
- /** Gegenüber der **Gemeinde Berglen** werden dennoch nicht unerhebliche Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,7 – 0,8 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 13 – 14 % und wird in erster Linie den ansässigen Netto-Markt betreffen. Der Discounter Netto verfügt zwar nicht über das gesamte Angebotsspektrum des geplanten Edeka-Marktes, weist dennoch teilweise Sortimentsüberschneidungen zum Lebensmittelvollsortimenter auf. Daher ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden, die bislang mangels Alternative auf das Angebot des Discounters zurückgreifen, zukünftig auf den Edeka-Markt ausweichen wird.

Aufgrund des erst in jüngerer Vergangenheit vorgenommenen Modernisierung (Neubau) und der Akzeptanz des Netto-Lebensmitteldiscounters durch die Wohnbevölkerung sowie der betriebstypenbezogenen preisorientierten Ausrichtung des Marktes für Eigenmarken und Markenprodukte (als Abgrenzung zum preislich höher anzusetzenden Vollsortimenter) kann der Markt als leistungsfähig bewertet werden.

Die ermittelten Umsatzverluste werden voraussichtlich zwar spürbar, aber nur wettbewerblicher Natur sein, sodass hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen ist. In der Gesamtgemeinde Berglen ist zudem mit einem Kaufkraftpotenzial von ca. 21,7 Mio. € **ausreichend Potenzial für den Betrieb eines Discounters und eines Vollsortimenters** vorhanden. Rein rechnerisch würde ohne Berücksichtigung der Umverteilungseffekte innerhalb der Strukturen in Berglen durch die Anbieter Netto und Edeka ein Anteil von rund 10 Mio. € bzw. 45 – 50 % der in Berglen verfügbaren Kaufkraft gebunden. Das unterstreicht die lokale Ausrichtung beider Märkte. Beide Märkte sind nicht auf Zuflüsse von außerhalb angewiesen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es sich bei Netto-Marken Discount um eine Discountlinie des Handelsunternehmens Edeka handelt und die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen zudem als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen wären.

- Gegenüber dem **Unterzentrum Winnenden** werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,9 – 2,0 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 %. Neben den Vollsortimentern Rewe und Edeka werden nachrangig die Discounter Aldi, Lidl, Norma und Netto vom Vorhaben betroffen sein. Gegenüber den Anbietern im Zentralen Versorgungsbereich (Rewe, Norma, denn's) sowie im Nahversorgungszentrum Schelmenholz (Bonus) sind nur abgeschwächt Umverteilungseffekte zu erwarten, da diese Anbieter deutlich schlechter zu erreichen sind als die Vollsortimenter Rewe in der Waiblinger Straße sowie Edeka in der Wiesenstraße bzw. Marbacher Straße. Die Auswirkungen liegen auf einem wettbewerbsüblichen Niveau und werden nicht zu städtebaulichen Effekten bzw. einer Schädigung der Nahversorgung führen.
- Gegenüber dem **Mittelzentrum Schorndorf** sind Auswirkungen in Höhe von 1,7 – 1,8 Mio. € zu erwarten, die eine Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % bedingen. Hier sind in erster Linie die Großflächenanbieter Marktkauf, E-Center und Kaufland vom Vorhaben betroffen. Aufgrund der geringen Höhe der Auswirkungen und der Vielzahl an Wettbewerber in Schorndorf sind hier kaum wettbewerbliche und keine städtebaulichen Effekte zu erwarten.
- Gegenüber den weiteren Umlandkommunen liegen die Auswirkungen auf einem geringen Niveau, sodass hier nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte vorliegen. Der Anhaltswert von 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten wären (z. B. Leerstandsbildung), wird deutlich unterschritten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung anderer Kommunen kann ausgeschlossen werden.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,9 Mio. € gegenüber Lebensmittelmärkten im Umland wirksam. Die im Nonfood-Bereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in

der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zwar punktuell auf einem spürbaren Niveau liegen, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da sich die Versorgungsqualität mit der Ansiedlung eines bislang fehlenden Lebensmittelvollsortimenters insgesamt deutlich verbessern würde. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer Reduzierung längerer Einkaufsfahrten bei. Damit leistet es einen wichtigen Beitrag zum Abbau verkehrsinduzierter CO₂-Emissionen.

3. Rechtliche Vorgaben

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

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

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

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

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

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

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka in Berglen hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- / Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Berglen selbst mit 13 – 14 % zu erwarten. Der Netto-Markt ist als leistungsfähig zu bewerten. Eine Schließung des Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Berglen vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Zentren Winnenden und Schorndorf sowie in den Nachbargemeinden Winterbach und Rudersberg sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.
- / Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.
- / Das Beeinträchtigungsverbot stellt Auswirkungen auf die „Schutzgüter“ „zentraler Versorgungsbereich“ und „Nahversorgung“ in den Fokus.

Der Netto-Markt, welcher die größten Umsatzverluste durch das Edeka-Vorhaben in Kauf nehmen muss, liegt einerseits nicht in einem abgrenzbaren faktischen Zentralen Versorgungsbereich. Somit ist hier keine Gefährdung des Schutzgutes „Zentraler Versorgungsbereich“ nachweisbar.

Der Netto-Markt übernimmt andererseits aktuell die Nahversorgung in der Gemeinde Berglen. Im sehr unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes von Netto infolge des Edeka-Vorhabens wäre dennoch die Nahversorgung für Berglen durch den Edeka-Markt gesichert. Die im Beeinträchtigungsverbot benannten Schutzgüter sind damit nicht gefährdet.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens															
Grundlagen															
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit 1.325 m² VK /// Lage des Planstandortes im einwohnerstärksten Ortsteil Oppelsbohm im nördlichen Siedlungsgebiet von Oppelsbohm mit unmittelbarem Anschluss an ein bereits entwickeltes Neubaugebiet 														
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 														
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> /// Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen 														
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: nicht-zentraler Ort Berglen mit ca. 6.688 Einwohnern verteilt auf 21 Teilorte und Weiler /// Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> • Oppelsbohm: Netto-Discounter mit Bäckerei sowie Direktvermarkter • Weitere Teilorte von Berglen: Direktvermarkter 														
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet beschränkt sich aufgrund der Topografie sowie der Wettbewerbsstrukturen auf die Flächengemeinde Berglen sowie geringfügige Streuumsätze /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.688 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich ca. 21,7 Mio. € 														
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmittelvollsortimenter mit 1.325 m² VK: ca. 6,1 Mio. €, davon ca. 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. 														
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; background-color: #2c3e50; color: white;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Berglen</td> <td style="text-align: right;">13 – 14</td> </tr> <tr> <td>Winnenden</td> <td style="text-align: right;">4 – 5</td> </tr> <tr> <td>Schorndorf</td> <td style="text-align: right;">2 – 3</td> </tr> <tr> <td>Winterbach</td> <td style="text-align: right;">2 – 3</td> </tr> <tr> <td>Rudersberg</td> <td style="text-align: right;">1 – 2</td> </tr> <tr> <td>sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>		Umsatzumverteilungseffekte in %	Berglen	13 – 14	Winnenden	4 – 5	Schorndorf	2 – 3	Winterbach	2 – 3	Rudersberg	1 – 2	sonstige Standorte	nicht nachweisbar
	Umsatzumverteilungseffekte in %														
Berglen	13 – 14														
Winnenden	4 – 5														
Schorndorf	2 – 3														
Winterbach	2 – 3														
Rudersberg	1 – 2														
sonstige Standorte	nicht nachweisbar														

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)	
Zentralitäts / Konzentrationsgebot	<p>In der Gemeinden Berglen fließt derzeit rund drei Viertel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch einen Lebensmitteldiscounter wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die rund 6.700 Einwohner sichergestellt. Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Berglen liegt mit rd. 164 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund könnte als Ergänzung ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für die Gemeinde langfristig sichern.</p> <p>Sofern greift die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Standort des geplanten Edeka-Marktes befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Oppelsbohm der Gemeinde Berglen. Der Standort grenzt unmittelbar südlich an die bestehende Wohnbebauung an. Im fußläufigen Nahbereich von ca. 1.000 m liegt nahezu das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Oppelsbohm, weshalb der Standort hier eine wichtige fußläufige Nahversorgung übernimmt.</p> <p>Aufgrund seiner Lage an der K 1915 ist der Vorhabenstandort insbesondere für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Aufgrund straßenbegleitender Fußwege, ist der Standort auch für Fußgänger gut erreichbar. Durch die bestehende Haltestelle „Ortsmitte“ in ca. 350 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.</p> <p>Die zentrale Lage im Ortsteil Oppelsbohm unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die der Lebensmittelmarkt für alle Ortsteile der Gemeinde Berglen übernehmen wird. Vor dem Hintergrund der speziellen Siedlungsstruktur der Gemeinde Berglen ist von einer integrierten Lagen auszugehen.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region, den siedlungsstrukturellen und topographischen Besonderheiten als Flächengemeinde auf die Gemeinde Berglen</p> <p>Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der ganz überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 95 %) mit Kunden aus Berglen erzielt wird. Nur 5 % des Umsatzes fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben eingehalten werden.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.</p> <p>Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Oppelsbohm selbst mit 13 – 14 % zu erwarten. Eine Schließung des leistungsstarken Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Berglen ausreichend vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Zentren Winnenden und Schorndorf sowie in den Nachbargemeinden sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Gemeinde Berglen und zentralörtliche Struktur der Region	10
Karte 2:	Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Standorten der Vollsortimenter (Auswahl)	14
Karte 3:	Mikrostandort „Naumannstraße“ und Standortumfeld	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzeptes	23
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	6
--------------	--	---