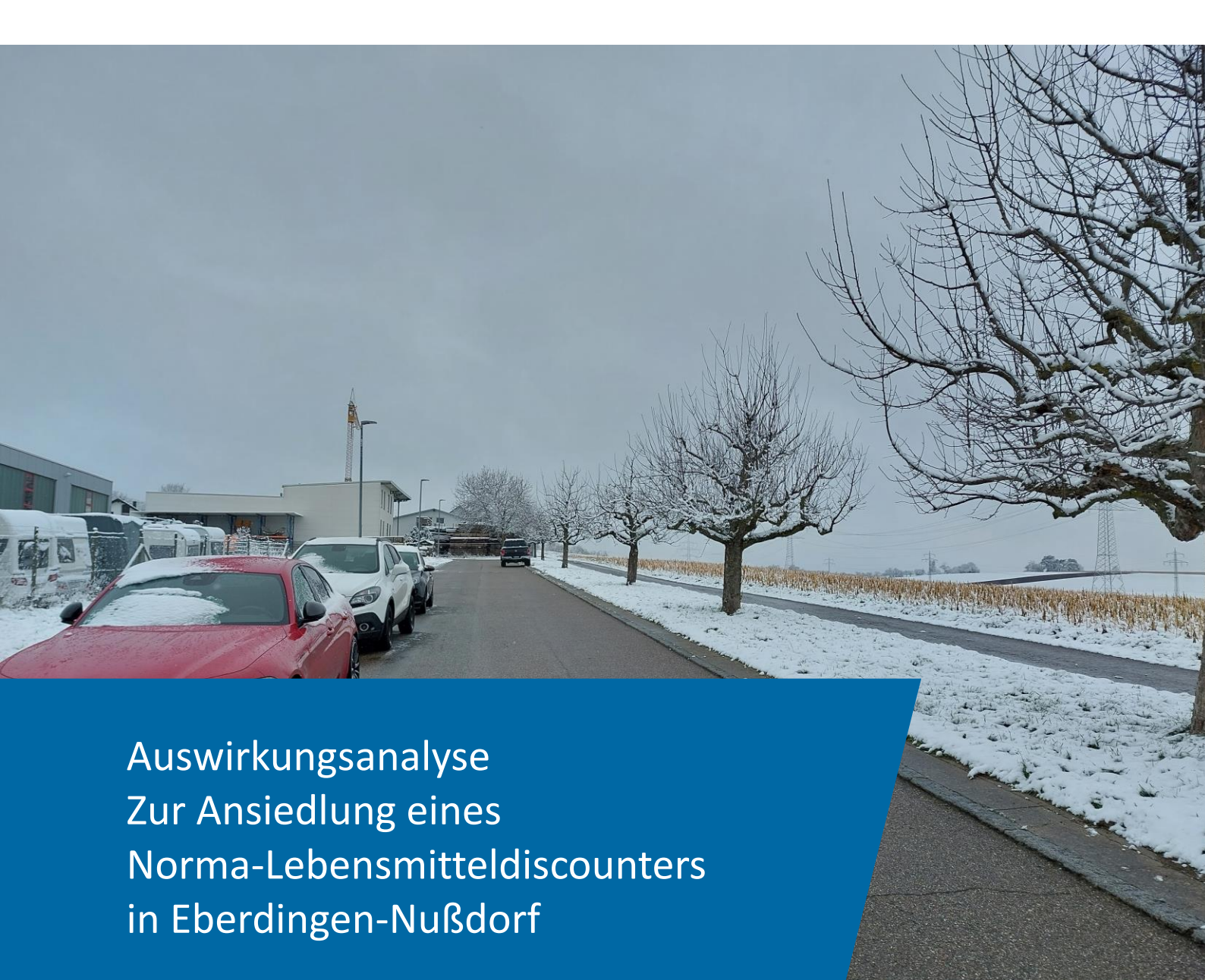




Auswirkungsanalyse Zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nußdorf

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Eberdingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Franziska Hamscher
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Ludwigsburg, den 07.02.2023

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	4
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Konzentrationsgebot	9
1. Makrostandort Eberdingen	9
2. Mesostandort Ortsteil Nußdorf	11
3. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
4. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
4.1 Versorgungsstrukturen in Eberdingen	12
4.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum	13
5. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Eberdingen und dem Ortsteil Nußdorf	16
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Robert-Bosch-Straße“	17
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	20
IV. Kongruenzgebot	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose	24
4. Kongruenzgebot	25
V. Beeinträchtigungsverbot	27
1. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen	27
1.1 Methodik	27
1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	27
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	28
2. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung	30
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Eberdingen verfügt über drei Ortsteile. Derzeit ist die verbrauchernahe Versorgung nur im Ortsteil Hochdorf ausreichend gewährleistet. Hier befindet sich ein Netto-Markt. In Eberdingen und Nußdorf sind lediglich kleinere, z. T. spezialisierte Anbieter vertreten. Nun besteht die Möglichkeit, in Nußdorf einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Die Fa. Norma hat ein Konzept für den Standort „Robert-Bosch-Straße“ vorgelegt, welches die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglichen würde. Geplant ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes mit 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Bäckereicafés. Dem Markt sind rd. 80 Stellplätze unmittelbar zugeordnet. Die Zufahrt soll über die Robert-Bosch-Straße erfolgen.

Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen.

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 sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2023 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 Fassung¹ 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-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).

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

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).

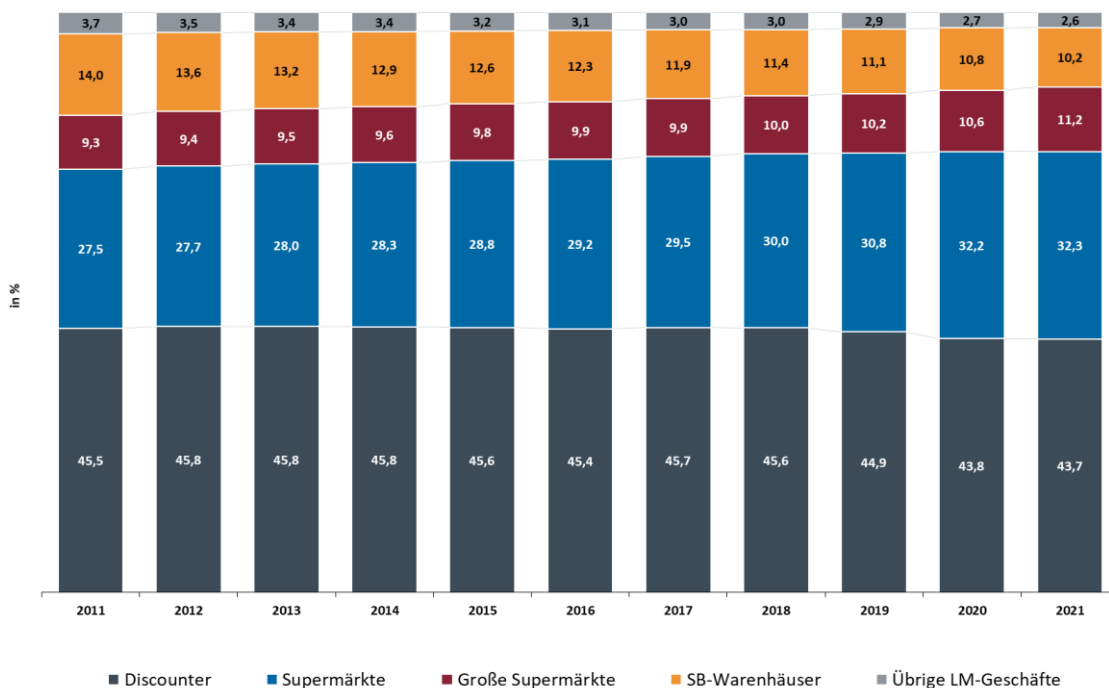
Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen 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 aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2021



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2022, 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, differenziert nach Nonfood I und II, herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmittel Einzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁴ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁵ führt.

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-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

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

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 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.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment 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 Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020.

⁴ **Nonfood-I-Artikel:** Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (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 2022

Mit „**Nonfood-I**“ werden handelswirtschaftlich solche Sortimente von Lebensmittelmärkten bezeichnet, die planungsrechtlich in der Regel den nahversorgungsrelevanten Sortimenten („zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“) zugeordnet sind. „**Nonfood-II-Sortimente**“ entsprechen planungsrechtlich im Wesentlichen den sogenannten „übrigen zentrenrelevanten Sortimenten“.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Eberdingen

Die Gemeinde Eberdingen liegt am westlichen Rand des Landkreises Ludwigsburg. Sie verfügt derzeit über rd. 6.980 Einwohner.⁶ Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Vaihingen an der Enz zugewiesen und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert. Das Mittelzentrum Vaihingen an der Enz liegt nördlich von Eberdingen in rd. 8 km Fahrtentfernung.

In den vergangenen zehn Jahren konnte die Gemeinde Eberdingen einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Im Zeitraum 2012 bis 2022 ist eine Zunahme um ca. 6,6 % zu verzeichnen. Auch für die kommenden Jahre wird ein weiterer leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert (EW 2035: 7.166)⁷.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Daten	Einwohner 2012 - 2022		Veränderung	
	2012	2022	absolut	relativ
Eberdingen	6514	6945	431	+ 6,6
Vaihingen (Enz)	28028	29268	1240	+ 4,4
Hemmingen	7281	8156	875	+ 12,0
Wiernsheim	6535	6835	300	+ 4,6
LKR Ludwigsburg	516026	550093	34067	+ 6,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 30.09.; Daten der StLa BW weichen von den Einwohnerdaten der Gemeinde ab.

Siedlungsstrukturell setzt sich die Gemeinde Eberdingen aus den drei Ortsteilen Hochdorf, Eberdingen und Nußdorf zusammen, welche im Zug der Gemeindegebietsreform im Jahr 1975 zu einer Gemeinde zusammengeschlossen wurden. Alle drei Ortsteile sind ländlich geprägt und weisen einen dörflichen Charakter auf. Durch die Nähe zum Oberzentrum Stuttgart haben sich die Ortsteile in den letzten Jahren zu beliebten Wohnlagen entwickelt. Den größten Anteil der Einwohner umfasst mit rd. 45 % der Ortsteil Hochdorf. Die beiden anderen Ortsteile Nußdorf und Eberdingen umfassen rd. 28 % bzw. 27 % der Einwohner der Gemeinde Eberdingen.⁸

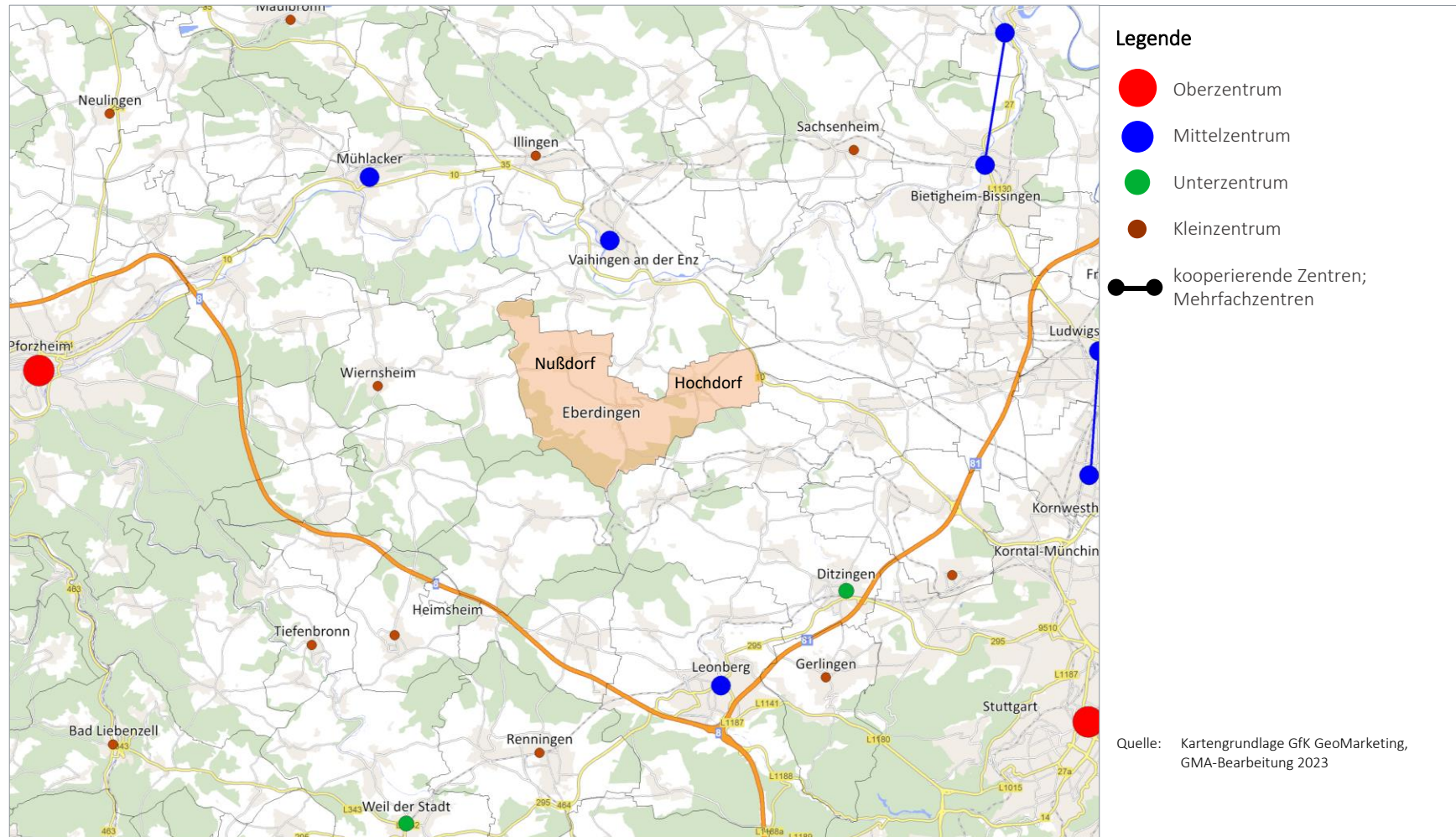
Die **regionale Verkehrsanbindung** der Gemeinde Eberdingen ist durch diverse Landesstraßen gewährleistet. Nördlich sowie östlich der Gemeinde Eberdingen ist innerhalb weniger Fahrminuten die Bundesstraße B 10 zu erreichen. Diese verbindet das Oberzentrum Stuttgart mit dem Mittelzentrum Vaihingen an der Enz sowie dem Oberzentrum Pforzheim. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse liegen in rd. 10 bis 15 km Fahrtentfernung südlich bei Rutesheim (A 8 Karlsruhe – München) sowie westlich bei Korntal-Münchingen (A 81 Singen – Würzburg).

⁶ Quelle: <https://www.eberdingen.de/website/de/gemeinde/zahlen-und-daten>, Einwohner am 31.12.2022 (abgerufen am 25.01.2023).

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsfortschreibung.

⁸ Quelle: <https://www.eberdingen.de/website/de/gemeinde/zahlen-und-daten>, Stichtag: 31.12.2022 (abgerufen am 25.01.2023).

Karte 1: Lage von Eberdingen und zentralörtliche Struktur im Umfeld



Im Jahr 2021 waren in Eberdingen 1.342 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In der Gemeinde stehen 907 Berufseinpender 2.620 Berufsauspendlern gegenüber, so dass sich ein hoher negativer Pendlersaldo von - 1.713 ergibt.⁹ Hier nehmen die Arbeitsplatzstandorte Schwieberdingen (Bosch) sowie die Mittelzentren Vaihingen (Enz) und Mühlacker aber auch die Oberzentren Stuttgart und Pforzheim eine wichtige Rolle ein.

Aufgrund der Topografie sowie der landwirtschaftlich geprägten Nutzungen verfügt die Gemeinde Eberdingen nur über kleinere Gewerbegebiete. Insbesondere der Ortsteil Eberdingen ist stark topografisch geprägt und verfügt nur im Süden über einen kleineren Bereich mit Gewerbebetrieben. In Nußdorf ist am nördlichen Ortsrand sowie in Hochdorf am westlichen Ortsrand jeweils ein kleineres Gewerbegebiet vorhanden. In Hochdorf ist ebenfalls im nördlichen Bereich noch auf ein kleineres Gewerbegebiet hinzuweisen. Insgesamt ist jedoch für Eberdingen davon auszugehen, dass es sich um eine Wohngemeinde mit einem hohen Auspendleranteil handelt.

Der **Einzelhandel** in der Gemeinde Eberdingen ist vorwiegend von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs geprägt. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung ist aktuell nur im Ortsteil Hochdorf gewährleistet. Dort befindet sich am westlichen Ortsrand der Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei. Im Ortsteil Nußdorf befindet sich in der Ortsmitte neben zwei Metzgereien sowie einer Bäckerei noch ein kleines Lebensmittelgeschäft (regionale sowie internationale Lebensmittel).

2. Mesostandort Ortsteil Nußdorf

Im Ortsteil Nußdorf ist die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters geplant. Dieser Ortsteil ist daher von größerer Bedeutung für die Analyse und somit detaillierter zu betrachten. Der Ortsteil Nußdorf befindet sich im nordwestlichen Siedlungsgefüge der Gemeinde Eberdingen. Der Ortsteil ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt, welche sich im Wesentlichen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Vaihinger / Iptinger Straße sowie der nach Süden verlaufenden Martinstraße inkl. der angrenzenden Straßen und Wege erstreckt. Ein gewerblicher Schwerpunkt ist im nördlichen Bereich von Nußdorf, westlich der Auricher Straße (L 1135) vorzufinden. Ansonsten sind die Strukturen in Nußdorf überwiegend dörflich geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Ortsteils Nußdorf ist für den ländlichen Kontext als gut zu bewerten. Nußdorf liegt südlich der B 10, welche in einer Distanz von rd. 5 km erreicht werden kann. In Richtung Westen sind die Ortsteile Eberdingen und Hochdorf in 3 km bzw. 5 km Fahrtentfernung zu erreichen. Nach Westen besteht eine Verbindungsachse zur Nachbargemeinde Wiernsheim in rd. 8 km Fahrtentfernung. ÖPNV-Anbindungen bestehen nur über Buslinien in Richtung Norden (Vaihingen an der Enz) sowie in Richtung Südosten (Stuttgart-Feuerbach).

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2021.

3. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

Auch im **Regionalplan für die Region Stuttgart**¹⁰ und im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**¹¹ wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Der Gemeinde Eberdingen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten für eine Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Zentraler Orte zusammengewachsen ist.

Hierzu bleibt zunächst festzuhalten, dass Eberdingen gemäß Strukturkarte des Regionalplans Region Stuttgart weder im Verdichtungsraum liegt noch mit Siedlungsbereichen benachbarter Zentraler Orte zusammengewachsen ist. Insofern ist diese Ausnahmeregel am Standort Eberdingen nicht erfüllt und das Vorhaben muss unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Grundversorgung geprüft werden.

4. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

4.1 Versorgungsstrukturen in Eberdingen

Die Versorgungsstrukturen in Eberdingen sind wie folgt zu beschreiben:

- Im Ortsteil Eberdingen selbst findet sich neben dem Beck's Hof-Markt, welcher vorwiegend frisches Obst und Gemüse verkauft, in der Ortsmitte noch eine Bäckerei.
- Der Ortsteil Nußdorf, in dem die Ansiedlung des Norma-Marktes vorgesehen ist, verfügt in der Ortsmitte über drei Anbieter des Lebensmittelhandwerks. Darunter ein Metzger in der Pfalzstraße und ein Kombi-Standort aus Bäckerei und Metzgerei, welche sich den

¹⁰ Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

¹¹ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

Verkaufsraum teilen, in der Pappelstraße / Martinstraße. Etwas weiter südlich in der Kirchstr. befindet sich der Getränkehändler Lautenschlager, welcher einen Lieferdienst anbietet, aber auch vor Ort verkauft. Im Kreuzungsbereich Pfalz- / Martin- / Vaihinger Straße befindet sich neben einem italienischen Restaurant ein kleiner Lebensmittelanbieter (< 200 m²). Dieser Lebensmittelanbieter (Ba-Bü-Markt) bietet regionale und internationale Lebensmittel, frisches Obst- und Gemüse sowie auf einer kleinen Fläche auch Drogeriewaren an. Aufgrund der Größe sowie des angebotenen Sortiments, kann der kleine Anbieter kein vollumfängliches Sortiment wie ein größerer Lebensmittelmarkt anbieten. Dementsprechend werden die größeren Einkäufe der Wohnbevölkerung des Ortsteils Nußdorf bereits heute an anderer Stelle getätigt.

- Im Ortsteil Hochdorf befindet sich der für die Gemeinde wichtigste Versorgungsstandort. Hier liegt am westlichen Ortsrand der einzige größere Lebensmittelmarkt (Netto Marken-Discount mit rd. 800 m² VK) mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich. Ansonsten findet sich im Ortsteil noch ein Getränkehändler, eine Metzgerei, beim Keltenmuseum die Bäckerei Katz und im nördlichen Gewerbegebiet noch ein Gemüseverkauf für frisches Obst- und Gemüse.
- Darüber hinaus sind auf dem Gemeindegebiet noch zwei Hofläden verortet, welche jedoch nur über eingeschränkte Öffnungszeiten verfügen.
- Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Eberdingen auf ca. 2.000 m², auf der im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 7 – 8 Mio. € erzielt wird.

4.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum

Nördlich von Eberdingen befindet sich das **Mittelzentrum Vaihingen (Enz)**. Vaihingen (Enz) verfügt über eine Vielzahl von Lebensmittelanbietern. Gem. aktuellem Einzelhandelskonzept¹² der Stadt umfasst Vaihingen (Enz) drei Supermärkte und vier Discounter. Im südlichen Bereich der Kernstadt Vaihingen (Enz) liegt ein größeres Gewerbegebiet. Dort sind aus dem Lebensmittelbereich die Anbieter Aldi, Lidl sowie Rewe ansässig. Neben den Anbietern aus dem Lebensmittelbereich finden sich hier auch diverse weitere Fachmärkte wie dm, Fressnapf und ein Baumarkt. Dieser Standort bildet somit einen attraktiven Einkaufsstandort auch für die Eberdinger Wohnbevölkerung.

Zwischen Eberdingen im Süden und der Kernstadt von Vaihingen (Enz) im Norden liegen noch die drei Stadtteile Aurich, Riet und Enzweihingen der Stadt Vaihingen (Enz). Der Stadtteil **Aurich** liegt im Südwesten von Vaihingen (Enz) und ist durch die Enz sowie die Bundesstraße von der Kernstadt Vaihingen abgetrennt. Der Stadtteil ist topographisch stark geprägt und verfügt über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen. Die L1135 (Richtung Süden) dient als direkte Verbindungsachse zwischen Aurich und dem Ortsteil Nußdorf der Gemeinde Eberdingen. Auch der Stadtteil **Riet** weist keine eigenen Versorgungsstrukturen auf. Er befindet sich nördlich des Ortsteils Eberdingen und mittig zwischen den beiden Ortsteilen Nußdorf und Hochdorf. Die Stadtteile Aurich und Riet weisen somit eine schnelle Erreichbarkeit des Standortes auf, an dem der Norma-Markt in Nußdorf geplant ist. Im Stadtteil **Enzweihingen** hingegen finden sich in der Ortsmitte der Enzweihinger Dorfladen (ca. 200 m² VK), ein kleiner Obst- und

¹² Quelle: Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vaihingen an der Enz (LK Ludwigsburg); 12.04.2022.

Gemüseladen, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Dieser Bereich wurde im aktuellen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.¹³ Auch verfügt Enzweihingen noch über einen Hof- und einen Mühlenladen. Enzweihingen ist zwar von der Kernstadt Vaihingen (Enz) durch die Enz abgetrennt, wird jedoch von der Bundesstraße B10 durchzogen und weist somit eine direkte Verbindung in Richtung der Kernstadt Vaihingen (Enz) auf. Die Einkaufsorientierung für den größeren Wocheneinkauf liegt hier somit stark in Richtung der Kernstadt Vaihingen (Enz) und nicht Richtung Nußdorf.

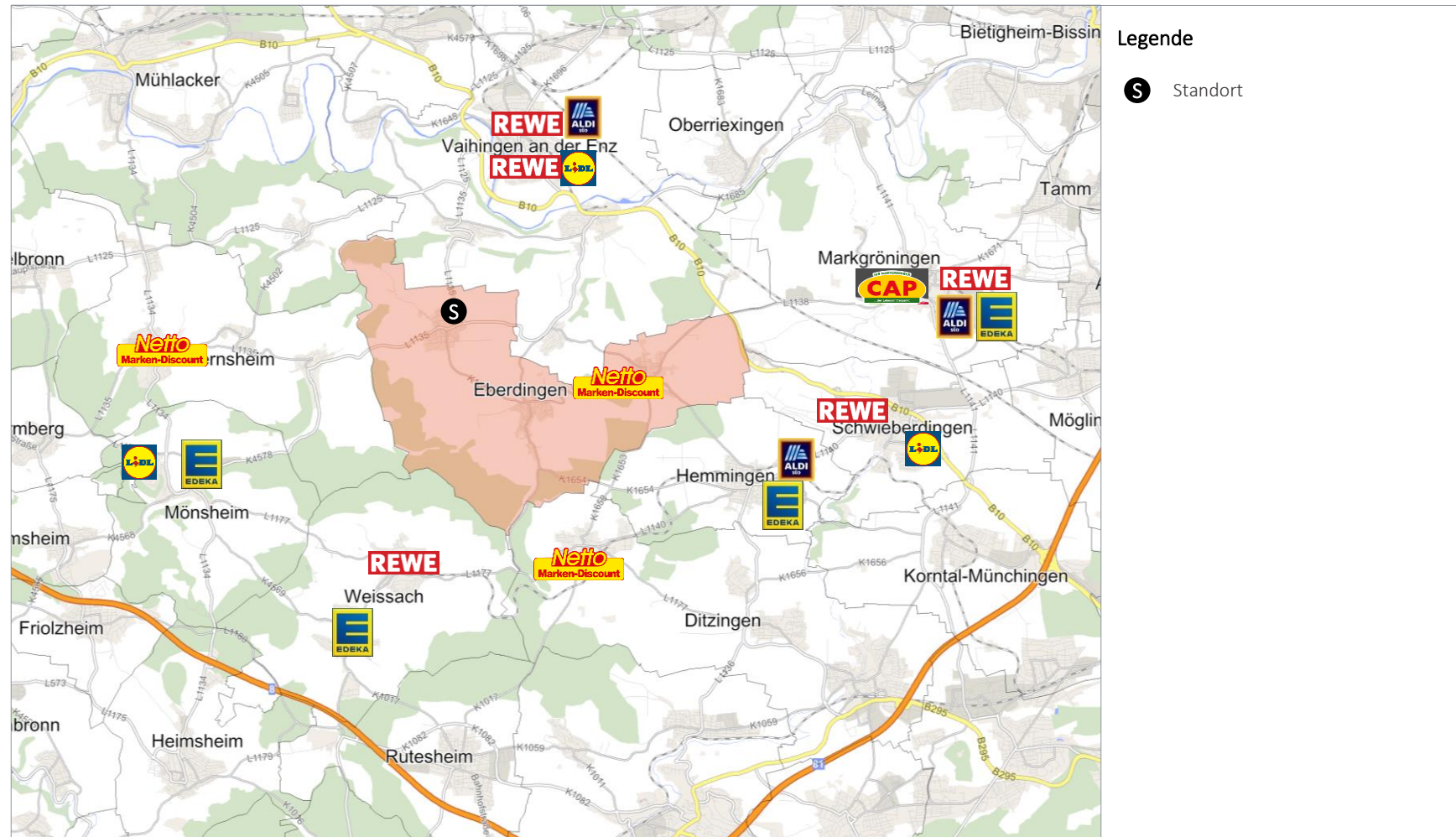
Insgesamt verfügt Vaihingen (Enz) gem. dem aktuellen Einzelhandelskonzept über rd. 12.680 m² Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf der eine Umsatzleistung von rd. 73,7 Mo. € generiert wird.

Die weiteren Nachbargemeinden im Westen, Süden und Osten verfügen jeweils über eigene Lebensmittelanbieter und spielen für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Eberdingen insofern eine Rolle, da sie in Teilen auf Pendlerstrecken liegen und da Eberdingen selbst nur über einen Netto-Lebensmitteldiscounter, jedoch über keinen Lebensmittelvollsortimenter verfügt. Auch nach der Ansiedlung von Norma wird das Angebot in der Gemeinde Eberdingen weiterhin nur discountorientiert sein. Einkaufsverflechtungen an andere Standorte sind demnach entweder aufgrund der Pendlerverflechtungen oder des Angebots eines dort vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters zu begründen und sicher auch weiterhin vorhanden.

- In der westlich zu Eberdingen gelegenen Gemeinde **Wiernsheim** ist aktuell nur ein Netto-Markt ansässig. Am östlichen Ortsrand wird jedoch ein neues Gebiet entwickelt, auf dem in naher Zukunft ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt entstehen werden.
- Die Gemeinde **Weissach**, südwestlich von Eberdingen, verfügt über zwei integrierte Lebensmittelvollsortimenter. Dabei handelt es sich um Rewe im Ortsteil Weissach und Edeka im Ortsteil Flacht.
- Südlich grenzt der Stadtteil **Heimerdingen** der Stadt Ditzingen an Eberdingen an. In Heimerdingen ist am südlichen Ortsrand in teilintegrierter Lage ein Netto-Markt angesiedelt, welcher die Nahversorgung des Stadtteils sichert.
- **Hemmingen** befindet sich südöstlich von Eberdingen. Im Gewerbegebiet von Hemmingen sind ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein großer neu gebauter Edeka-Lebensmittelvollsortimenter ansässig.
- Östlich von Eberdingen liegt direkt an der Bundesstraße B10 die Gemeinde **Schwieberdingen**, welche über die integrierten Anbieter Lidl und Rewe verfügt. Schwieberdingen ist durch den Bosch mit einem großen Unternehmensstandort vor Ort wichtiger Arbeitsplatzstandort im Umfeld und der Region. Demnach sind auch Einkaufsverflechtungen durch Pendler aus Eberdingen vorhanden.

¹³ Quelle: Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vaihingen an der Enz (LK Ludwigsburg); 12.04.2022, S. 123.

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

Insgesamt ist die Wettbewerbssituation im Umfeld als stark ausgeprägt zu betrachten. Abgesehen vom zu Eberdingen-Nußdorf benachbarten Stadtteil Vaihingen (Enz) – Aurich verfügen alle Gemeinden und Städte im Umfeld über eigene, leistungs- und wettbewerbsfähige Anbieter und sichern somit ihre Grundversorgung.

5. Bewertung der Versorgungsstrukturen in Eberdingen und dem Ortsteil Nußdorf

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Nußdorf selbst derzeit eine deutliche Unterversorgung festzustellen. Der Ortsteil verfügt nur über Lebensmittelhandwerksbetriebe und den kleinen Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte. Die Grundversorgung in der Gemeinde Eberdingen wird derzeit im Wesentlichen nur durch den Lebensmittelmarkt Netto im Ortsteil Hochdorf geprägt. Für die gesamte Gemeinde Eberdingen (ca. 6.945 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 115 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW¹⁴. Daher besteht noch Potential zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Im Sinne der verbrauchernahen Versorgung – Hochdorf verfügt bereits über einen Lebensmittelmarkt und in Eberdingen ist die Ansiedlung aufgrund der Topographie erschwert – besteht somit Potenzial für den Standort Nußdorf. Auch konnte die Gemeinde Eberdingen seit dem Jahr 2012 einen Einwohnerzuwachs um ca. 6,6 % verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich kaum verändert.

6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Eberdingen gesamt und speziell im Ortsteil Nußdorf ist grundsätzlich festzustellen, dass die Ansiedlung von Norma eine qualifizierte Grundversorgung des Ortsteils Nußdorf gewährleisten kann. Demnach dient das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung in Eberdingen.

Das Konzentrationsgebot ist somit eingehalten.

¹⁴ Quelle: EHI handel aktuell 2022, S. 80 (ohne Spezialanbieter, Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bio-Läden usw. inkl. Nonfoodanteile).

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 „Robert-Bosch-Straße“

Der Planstandort zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Eberdingen im Ortsteil Nußdorf befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils. Dort liegt er westlich der L1135 in Richtung Aurich und kann von der Auricher Straße (L1135) über die Robert-Bosch-Straße erreicht werden. Das Grundstück des Norma-Marktes wird somit von Süden über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. In nördlicher, westlicher und östlicher Richtung wird das Grundstück von agrarisch genutzten Flächen umgeben. Südlich des Grundstücks befindet sich das Gewerbegebiet des Ortsteils Nußdorf.

Das **weitere Standortumfeld** ist Richtung Norden, Westen und Osten ebenso von agrarischen Nutzflächen gekennzeichnet. In südlicher Richtung erstreckt sich das Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. Südlich sowie südwestlich der gewerblichen Nutzungen, in rd. 150 – 200 m fußläufige Entfernung zum Grundstück des geplanten Norma-Marktes, beginnen die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nußdorf. Die Ortsmitte liegt etwa 600 m südlich (fußläufige Entfernung) des Vorhabenstandorts.



Foto 1: Vorhabenstandort und Gewerbegebiet



Foto 2: Blick von Vorhabenstandort Richtung Gewerbegebiet und Wohnen



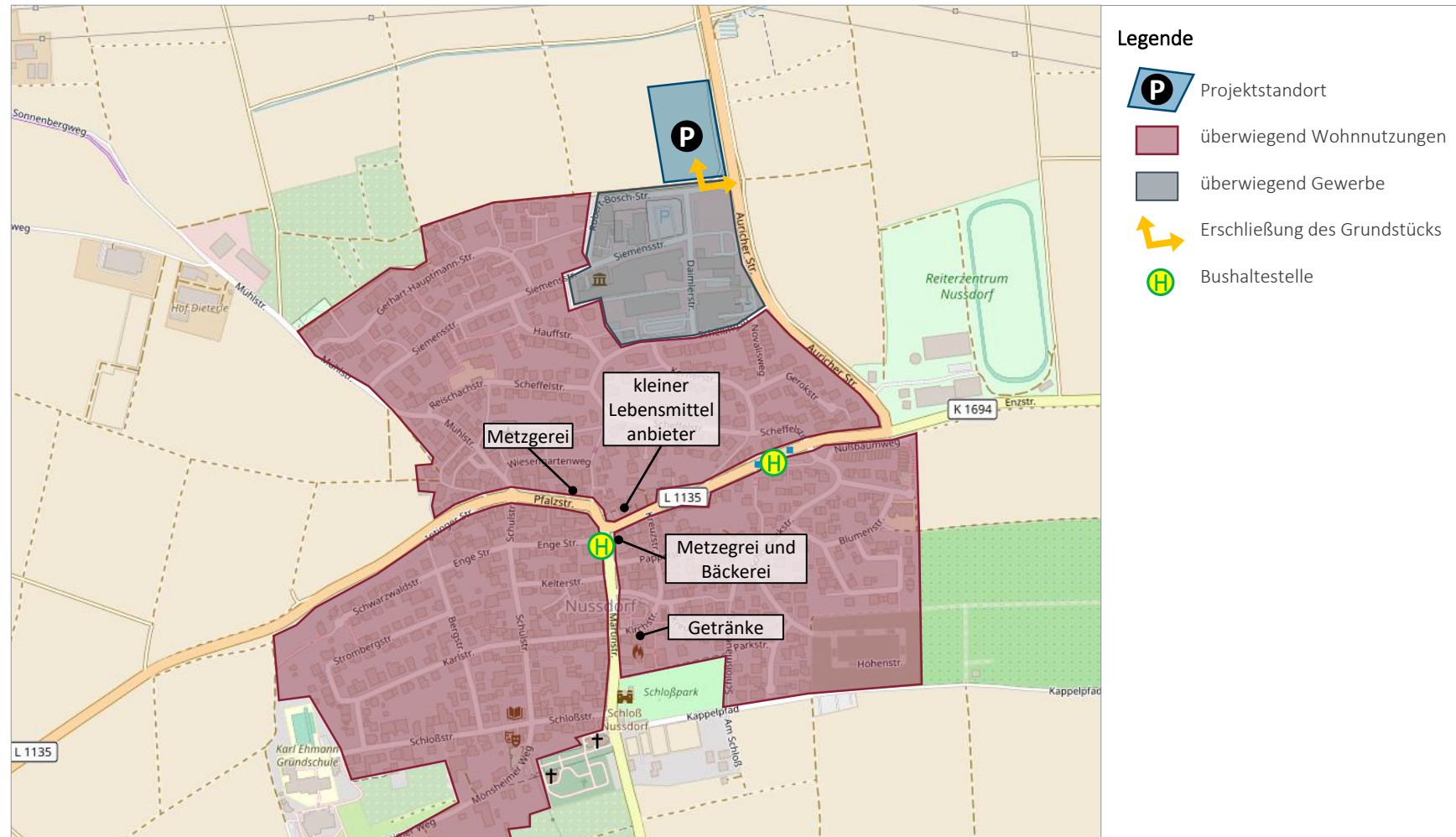
Foto 3: Blick von Schellingstr. (Wohnen) über Daimlerstr. bis zum Vorhabenstandort



Foto 4: Übergang Wohnbebauung und Gewerbe in der Robert-Bosch-Straße

GMA-Aufnahmen 2023

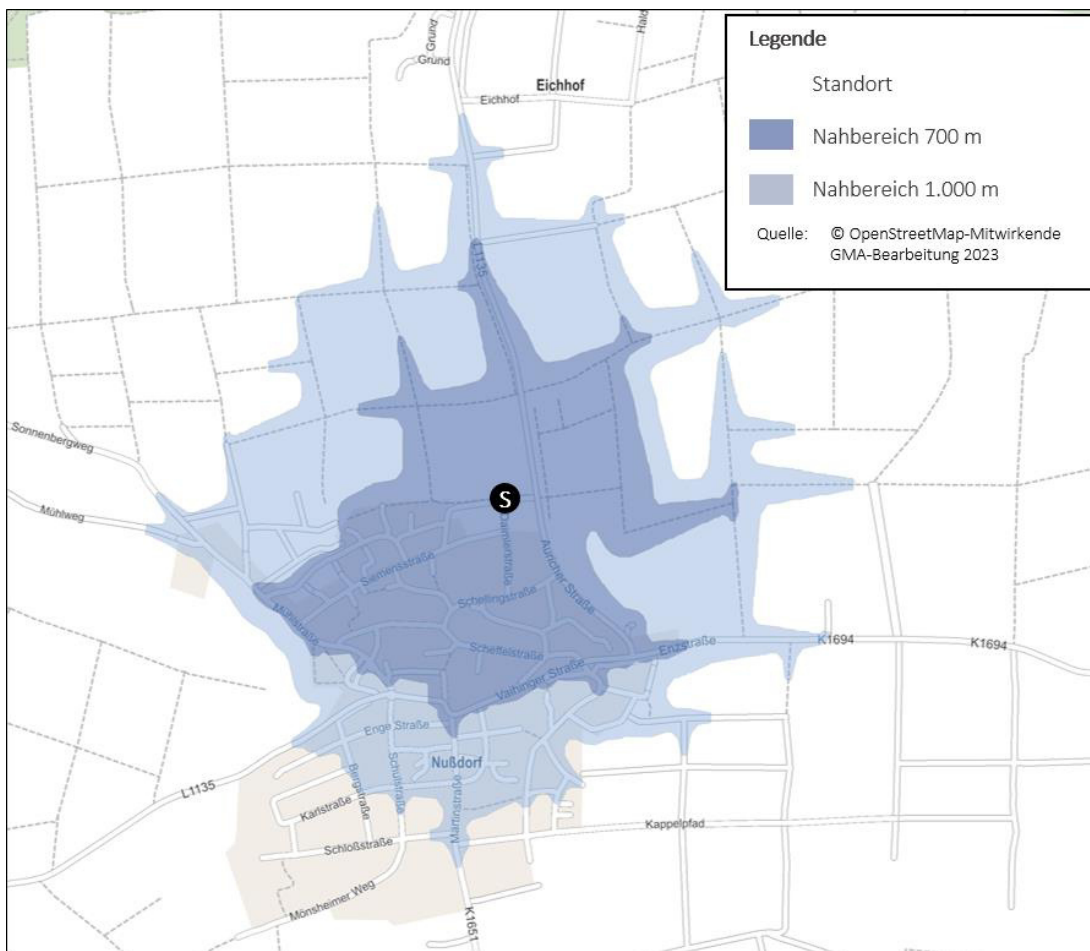
Karte 3: Mikrostandort „Robert-Bosch-Straße“



Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes ist für PKW-Fahrer als sehr gut einzustufen. Der Markt ist über die Hauptdurchgangsstraßen und die verbindenden Landstraßen mit dem Ortsteil Eberdingen und dem Stadtteil Aurich (Vaihingen (Enz)) regional gut angebunden.

Für **Fußgänger** ist der Norma-Lebensmitteldiscounter nicht ganz optimal zu erreichen. Zwischen den Wohnsiedlungsbereichen und dem Vorhabenstandort liegt das Gewerbegebiet. Demnach muss der Fußgänger jeweils erst 150 – 200 m durchs Gewerbegebiet gehen, um den Markt zu erreichen. Gleichzeitig umfasst diese Strecke gerade mal rd. 2 – 3 Minuten Gehzeit. Außerdem ist das Gewerbegebiet gut beleuchtet und insgesamt auch eher durchlässig gestaltet. Unter Anbetracht der fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes ist festzuhalten, dass in rd. 700 – 1.000 m fußläufiger Entfernung der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nußdorf erschlossen werden (vgl. folgende Abbildung). Nur wenige Bereiche im Süden von Nußdorf liegen außerhalb einer fußläufigen Entfernung von 1.000 m. Darüber hinaus ist der Standort über die straßenbegleitenden Gehwege erreichbar. Mit dem **Fahrrad** kann der Standort aus dem ganzen Ortsteil Nußdorf gut erreicht werden.

Abbildung 2: Fußläufiger Nahbereich des geplanten Norma-Standortes



Der Norma-Lebensmittelmart ist nicht direkt an den **ÖPNV** angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle im Ort befindet sich in ca. 700 m Entfernung auf der Vaihinger Straße.

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 Personalverkehr 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 Norma-Marktes befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Eberdingen-Nußdorf. Der Standort wird in drei Himmelsrichtungen von landwirtschaftlichen Flächen umrandet. Im Süden grenzt direkt das größtmäßig überschaubare Gewerbegebiet an. Weiter südlich des Gewerbegebiets, in rd. 150 – 200 m Entfernung erstrecken sich die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nußdorf.
- Der Standort übernimmt aufgrund der Lage nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsfunktion. Die Erreichbarkeit des Standortes ist für PKW und Fahrrad gut, fußläufig ist der Standort über das Gewerbegebiet erreichbar, aber nicht optimal angebunden.

Auch wenn der fußläufige Nahbereich des geplanten Norma-Marktes den Großteil des Ortsteils Nußdorf umfasst (vgl. 700 und 1.000 m Nahbereich), ist er dennoch in seinem direkten Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbegebiet umgeben. Eine direkte Anbindung an Wohngebiete besteht nicht. Falls gewichtige Gründe vorliegen, kann das Integrationsgebot nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden.

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 erweiterten Netto-Markt 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 Eberdingen-Nußdorf und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1. und V.2.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den **Norma-Markt** am Standort „Robert-Bosch-Straße“ das Einzugsgebiet wie folgt definieren:

Der Standort ist hauptsächlich für den Eberdinger Ortsteil Nußdorf von Bedeutung. Der Norma-Markt stellt hier dann den einzigen Nahversorger dar (Zone I). Darüber hinaus liegen die Eberdinger Ortsteile Eberdingen und Hochdorf (Zone II A) sowie der Stadtteil Aurich der Stadt Vaihingen (Enz) (Zone II B) aufgrund ihrer räumlichen Nähe ebenfalls im Einzugsgebiet.

Karte 3: Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Eberdingen-Nussdorf

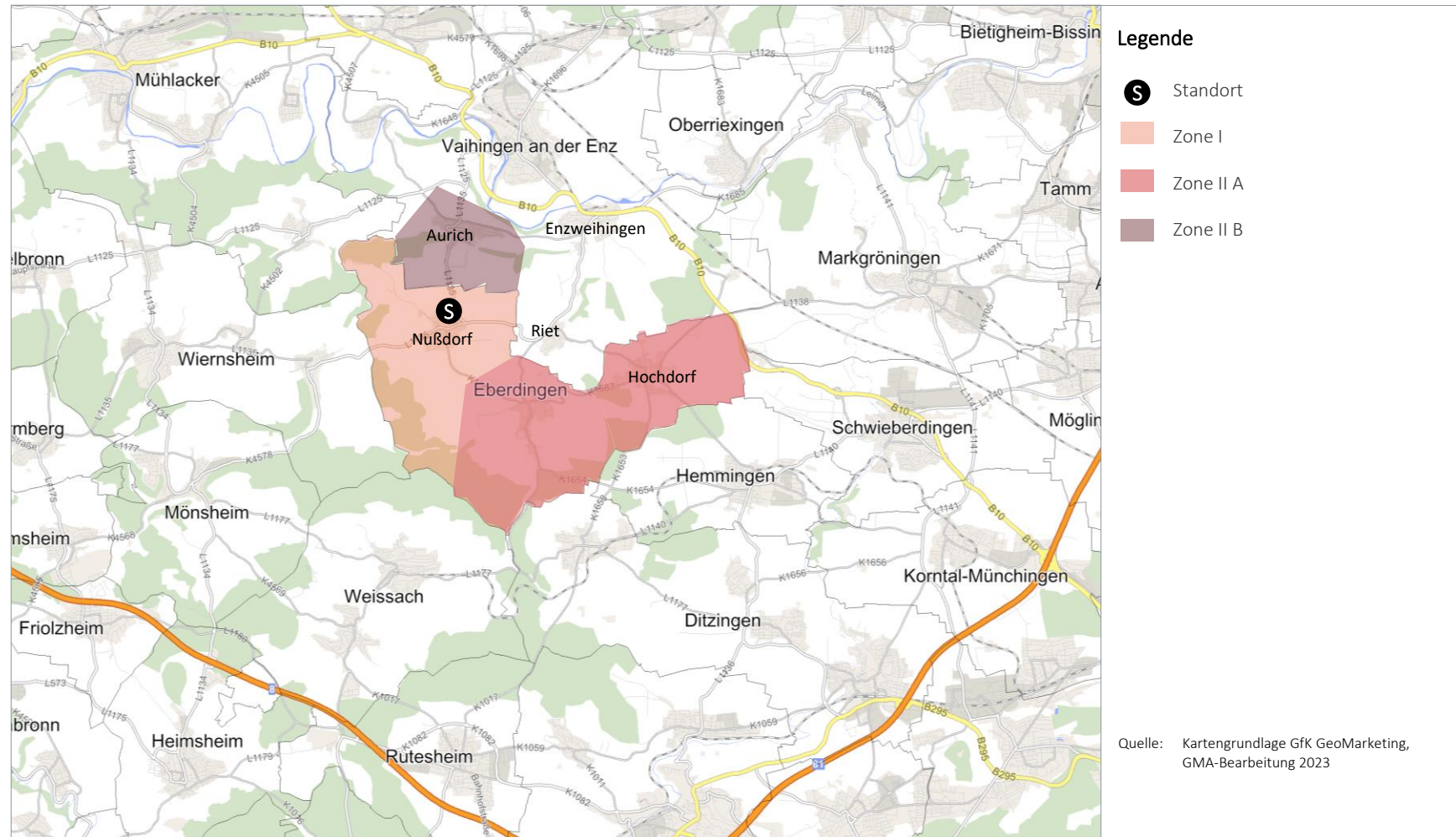


Tabelle 3: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zone	Ortsteil bzw. Teilraum	Einwohner* 2022	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
I (Kerneinzugsgebiet)	Ortsteil Nußdorf	1.936	6,0
II A (ergänzendes EZG)	Ortsteile Eberdingen und Hochdorf	5.044	15,6
II B (ergänzendes EZG)	Stadtteil Aurich (Vaihingen (Enz))	1.732	5,3
Einzugsgebiet gesamt		8.712	26,8

* Quelle: Gemeinde Eberdingen, Stand 31.12.2022; Einwohnerdatei der Stadt Vaihingen an der Enz, Stand: 22.6.2022; GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Die Marktreichweite des geplanten Norma-Marktes wird neben den topografischen und landschaftsstrukturellen Bedingungen in der Region in erster Linie durch die Wettbewerbssituation in den umliegenden Kommunen begrenzt. Die umliegenden Gemeinden ebenso wie die Stadt Vaihingen an der Enz verfügen über eigene attraktive Nahversorgungsstrukturen z.T. auch aus Kombi-Standorten mit Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern (z.B. Fachmärkte in Vaihingen (Enz), perspektivische Anbieter in Wiernsheim).

Der geplante Norma-Markt wird somit vorwiegend als Nahversorger für den Ortsteil Nußdorf fungieren. Sein Kerneinzugsgebiet umfasst nur den Ortsteil Nußdorf. Mit Blick auf die Zugehörigkeit des Ortsteils Nußdorf zur Gemeinde Eberdingen und da der Ortsteil Eberdingen über keinen eigenen größeren Lebensmittelanbieter, aber über eine gute Anbindung an den Ortsteil Nußdorf verfügt, zählen auch die beiden Ortsteile Eberdingen und Hochdorf im Sinne einer Zone II A zum ergänzenden Einzugsgebiet. Der von der Kernstadt Vaihingen (Enz) durch Enz und B10 etwas abgeschnittene Stadtteil Aurich weist keine Nahversorgungsangebote auf. Durch die schnelle Erreichbarkeit des geplanten Norma-Standortes in Nußdorf bildet dieser Stadtteil von Vaihingen (Enz) ebenfalls ein ergänzendes Einzugsgebiet (Zone II B).

Nur ein geringer Umsatzanteil wird durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets generiert. Diese Umsätze fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streuumsätze in die Betrachtung mit ein. Bei diesen Kunden kann es sich z. B. um Pendler, Zufallskunden oder Kunden aus dem Stadtteil Riet der Stadt Vaihingen (Enz) oder dem Ortsteil Iptingen der Gemeinde Wiernsheim handeln. Riet und Iptingen weisen schnelle Erreichbarkeiten des geplanten Norma-Standortes auf, können aber in mindestens derselben Entfernung auch andere z. T. deutlich größere Lebensmittelanbieter erreichen. Daher zählen sie hier nicht zum Einzugsgebiet.

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. € 6.760.¹⁵

¹⁵ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

ca. 2.826 €.¹⁶

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁷ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Eberdingen (Zone I und II A) bei 109,1 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Das Kaufkraftniveau für den Stadtteil Aurich der Stadt Vaihingen (Enz) liegt bei 108,0 und somit ebenfalls überdurchschnittlich. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 26,8 Mio. €**.

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Norma bei 15 %.

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.¹⁸ 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 Umsatzzumlenkungen 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 Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 3. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Norma-Markt in Eberdingen-Nußdorf mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² (zzgl. eines Bäckereicafés) anhand des Marktanteilskonzepts ermitteln:¹⁹

¹⁶ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁷ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁸ 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.

¹⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I (Nußdorf)	6	22- 23	1,3	0,2 – 0,3	1,5 – 1,6	40 – 41
Zone II A (Eberdingen und Hochdorf)	15,6	7 – 8	1,2 – 1,3	0,2	1,4 – 1,5	38 – 39
Gemeinde Eberdingen (Zone I und II A)	--	--	2,5 – 2,6	0,4 – 0,5	3,0	79
Zone II B (Aurich)	5,3	7 – 8	0,4	0,1	0,5	13
Einzugsgebiet insgesamt	26,8	11	2,9 – 3,0	0,5 – 0,6	3,5	92
Streuumsätze (z. B. Riet)			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	8
Insgesamt			3,2	0,6	3,8	100

*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lebensmitteldiscountern ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.100 m² VK** (zzgl. Bäckerei) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,8 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 3,2 Mio. € und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Umsatzleistung von ca. 3.500 € / m² VK ist von einer für den Betreiber Norma typischen Flächenproduktivität (unter Beachtung der standortspezifischen Eigenschaften) auszugehen²⁰. Dabei ist im Zusammenhang mit der Lage des Marktes das vergleichsweise ländlich strukturierte Gebiet zu berücksichtigen. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Umsatzsteigerungen nicht proportional mit der Zunahme der Verkaufsfläche steigen und daher von einem begrenzten Wachstum des Umsatzes auszugehen ist.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 79 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes aus der Gemeinde Eberdingen (Zone I und II A) selbst stammt. Etwa 13 % des Umsatzes wird aus dem benachbarten Stadtteil Aurich (Vaihingen (Enz)) erzielt. Rd. 8 % der Umsätze werden über Streuumsätze (z.B. aus Riet) erzielt.

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):

²⁰ Gem. Hahn Retail Report 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Norma bei 4.070 € / m² VK

„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 Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- /** Das Einzugsgebiet des geplanten **Norma-Marktes** ist im Wesentlichen auf den Ortsteil Eberdingen-Nußdorf sowie auf die Gemeinde Eberdingen begrenzt. Abgesehen von den Verflechtungen mit dem Stadtteil Aurich der Stadt Vaihingen (Enz) wird kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner von Eberdingen unterstreicht.
- /** Im Hinblick auf den geplanten Norma-Markt ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 79 % des erzielten Umsatzes aus Eberdingen selbst stammt. Ca. 13 % des Umsatzes werden durch Kunden aus der Zone II B (Aurich) generiert. Nur ca. 8 % 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 eindeutig eingehalten wird.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

1. Umsatzzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

1.1 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.

1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumverteilungen durch den geplanten **Norma-Markt** zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzzumverteilungs- effekte in Mio. €	Umsatzzumverteilungs- effekte in %
Lebensmittelbereich	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Eberdingen	0,5	6 – 7
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Vaihingen (Enz)	1,8	< 3
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Wiernsheim	0,1	< 4
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Weissach	0,1	< 2
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Heimerdingen	0,1	< 4
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Hemmingen	0,3	< 3
	■ Umsatzzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Schwieberdingen	0,3	< 3
	■ Umsatz Norma-Markt im Lebensmittelbereich	3,2	--
	■ Umsatz Norma-Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,6	--
	■ Umsatz insgesamt	3,8	--

GMA-Berechnungen 2023

1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

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

- In Eberdingen ist aktuell der Netto-Markt im **Ortsteil Hochdorf** der einzige größere Lebensmittelmarkt, welcher die Grundversorgung der gesamten Gemeinde aber aufgrund der Lage im Ortsteile Hochdorf auch nicht sichern kann. Dennoch ist er aktuell einer der wichtigsten Einkaufsstandorte für die Wohnbevölkerung der Ortsteile Eberdingen und Nußdorf. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Norma in Nußdorf werden sich die Einkaufsbeziehungen etwas verändern. Die Wohnbevölkerung aus Nußdorf, aber auch Teile der Wohnbevölkerung aus den Ortsteilen Eberdingen und Hochdorf werden perspektivisch ihre Einkäufe auch am neuen Norma-Standort in Nußdorf tätigen. Daher errechnet sich für die Gemeinde Eberdingen insgesamt eine Umsatzzumverteilungsquote von ca. 6 – 7 %. Da sich somit die Konkurrenz für den Netto-Markt erhöht, wird ein Teil des umzuverteilenden Umsatzes zulasten des Netto-Marktes in Hochdorf gehen. Der Netto-Markt in Hochdorf wird aber auch weiterhin der Hauptversorger für den größten Ortsteil der Gemeinde Eberdingen (Hochdorf) bleiben. Die Umsatzeinbußen des Netto-Marktes werden keinesfalls eine Gefährdung des Bestands des Marktes zur Folge haben.
- Die Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte sowie die kleinen Marktläden mit Obst- und Gemüseverkauf im **Gemeindegebiet Eberdingen** (alle Ortsteile) sind als spezialisierte Fachgeschäfte zu beschreiben, deren Sortimente sich mit dem geplanten Norma-Markt nur in geringem Umfang überschneiden. Eine Gefährdung der Betriebe durch die Ansiedlung von Norma ist demnach auszuschließen.
- Im Eberdinger Ortsteil **Nußdorf** selbst, in dem der neue Norma-Markt geplant ist, muss noch auf den kleinen Lebensmittelmarkt (Ba-Bü-Markt) in der Ortsmitte hingewiesen werden. Wie bereits erwähnt bietet dieser kleine Laden regionale und internationale Lebensmittel sowie frisches Obst- und Gemüse an. In Teilen überschneidet sich das Sortiment mit dem des geplanten Norma-Marktes. Gleichzeitig kann der kleine Laden in der Ortsmitte jedoch auf seiner Größe kein vollumfängliches Lebensmittel-Sortiment anbieten. Er dient eher dem „Vergesslichkeitseinkauf“ bzw. bietet er mit dem Angebot an internationalen Produkten Waren an, welche sich mit dem geplanten Norma eher nicht überschneiden. Der „Große Wocheneinkauf“ wird von der Nußdorfer Bevölkerung auch heute schon nicht in dem kleinen Lebensmittelladen in der Ortsmitte sondern an anderer Stelle (z.B. Hochdorf, Vaihingen (Enz)) getätigt. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Nußdorf durch die Ansiedlung von Norma kann somit ausgeschlossen werden.
- Den nächstgrößeren attraktiven Einkaufsstandort bildet das nördlich von Eberdingen liegende **Mittelzentrum Vaihingen (Enz)** mit diversen Angeboten im Lebensmittelbereich, aber auch in anderen Branchen ebenso wie als Arbeitsplatzstandort. Im Sinne der Kaufkraftrückholung in den Eberdinger Ortsteil Nußdorf selbst aber auch einer marginalen Bindung von Kaufkraft aus den Vaihinger Stadtteilen Aurich (Zone II B) und Riet (nicht im Einzugsgebiet, dennoch gewisse Orientierung vorhanden) an den Standort im Ortsteil Nußdorf, welcher bisher über keinen eigenen größeren Lebensmittelanbieter verfügt, verteilt sich in Vaihingen (Enz) der Hauptanteil der Umsatzzumverteilungen. In

der Summe umfasst dies 1,8 Mio. € bzw. eine Quote von < 3 %. Die geringe Umsatzumverteilungsquote von weniger als 3 % lässt jegliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung ebenso wie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausschließen (zumal alle größeren Märkte außerhalb der Innenstadt liegen). Das **Nahversorgungszentrum Enzweihingen** mit dem kleinen Dorfladen ist durch die Ansiedlung von Norma in Nußdorf ebenfalls nicht gefährdet. Zum einen trägt sich der Laden durch sein „Nachbarschaftladen“-Konzept und generiert seinen Umsatz mit den Laufkunden aus Enzweihingen. Als regelmäßiger Einkaufsstandort für die Eberdinger Bevölkerung dient der Laden in Enzweihingen nicht. Somit ist hier auch mit keinen Umsatzeinbußen zu rechnen.

- Weitere 0,9 Mio. € werden durch die Norma-Ansiedlung zulasten der weiteren Anbieter in den östlichen, südlichen und westlichen Gemeinden fallen. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass sich diese auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen wird und insgesamt jeweils geringe Umsatzumverteilungsquoten (maximal von 4 %) errechnet werden können. Diese Größen weisen darauf hin, dass mit keinen Gefährdungen der einzelnen Anbieter oder der Nahversorgungsstrukturen allgemein zu rechnen ist. In **Wiernsheim** wird sich die Umsatzumverteilungsquote von heute 4 % durch den Neubau eines Supermarktes, eines Discounters und Drogeriemarktes perspektivisch sogar verringern. Die Anbieter in **Weissach** liegen in verhältnismäßig weiter Entfernung zu Eberdingen. Da es sich dabei um zwei Vollsortimenter handelt, sind nur geringe Verflechtungen und somit auch geringe Auswirkungen zu erwarten (< 2 %). Auch sind die Verflechtungen und Einkaufsbeziehungen in Richtung **Heimerdingen** nur begrenzt. Der Netto-Markt in Heimerdingen sichert die Nahversorgung des Stadtteils Heimerdingen und ist leistungsfähig. Die geringe Umverteilungsquote hat keine Betriebsgefährdung des Marktes zur Folge.
- Insbesondere **Schwieberdingen** als Arbeitsplatzstandort, aber auch **Hemmingen** unter Anbetracht des Pendlerverkehrs bieten attraktive Einkaufsangebote im Lebensmittelbereich an. Vertreten sind hier jeweils die marktführenden Vollsortimenter Edeka und Rewe sowie die Discounter Aldi und Lidl. Bei jeweils 0,3 Mio. € Umsatzumverteilung werden Umsatzumverteilungsquoten von unter 3 % ausgelöst. Auch hier ist mit keiner Schließung eines Betriebs ebenso wie mit keiner Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen i. H. von max. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern v. a. im Einzugsgebiet sowie im weiteren Untersuchungsraum wirksam werden. Die durch die Umsatzzuwächse im Nichtlebensmittelbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung jedoch äußerst gering und mit den Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen in Eberdingen sowie in den umliegenden Kommunen in der direkten Folge des Vorhabens können damit ausgeschlossen werden. In Anbetracht des heutigen Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Eberdingen dient das geplante Vorhaben von Norma der Kaufkraftrückholung in die Gemeinde und einer verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Nußdorf.

2. 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 den Ortsteil Nußdorf der Gemeinde **Eberdingen** ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes auf 1.100 m² VK positiv zu bewerten. Das Vorhaben kann dazu beitragen die Versorgungssituation in der Gemeinde allgemein und insbesondere für den Ortsteil Nußdorf zu verbessern.
- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte ergeben sich gegenüber dem Netto-Markt im Ortsteil Hochdorf von Eberdingen. Die Auswirkungen gefährden den Betrieb jedoch nicht. Negative Auswirkungen auf die weiteren kleinen Spezialgeschäfte vor Ort sind ebenfalls auszuschließen.
- Gegenüber den weiteren Standorten in Umland sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen. Betriebs-schließungen in Nachbargemeinden in der direkten Folge des Vorhabens können ausgeschlossen werden.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches 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 Eberdingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben von Norma nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges der Kommunen im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	- Ansiedlung eines Norma-Marktes mit 1.100 m² VK (zzgl. eines Bäckereicafés) - Standort am nördlichen Ortsrand von Eberdingen-Nußdorf angrenzend an Gewerbe und agrarische Nutzflächen
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	Makrostandort: Gemeinde Eberdingen mit ca. 6.945 Einwohnern Mesostandort: Ortsteil Nußdorf mit ca. 1.936 Einwohnern - keine zentralörtliche Funktion Einzelhandelsstrukturen: Der Einzelhandel in der Gemeinde Eberdingen ist vorwiegend von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs geprägt. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung ist aktuell nur im Ortsteil Hochdorf gewährleistet. Dort befindet sich am westlichen Ortsrand der Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei. Im Ortsteil Nußdorf befindet sich in der Ortsmitte neben zwei Metzgereien sowie einer Bäckerei noch ein kleines Lebensmittelgeschäft (regionale sowie internationale Lebensmittel).
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich in Zone I auf den Ortsteil Nußdorf, Zone IIA umfasst die beiden weiteren Ortsteile von Eberdingen (Eberdingen, Hochdorf), Zone IIB den Stadtteil Aurich (Vaihingen (Enz)) - Einwohner im Einzugsgebiet: 8.712 Personen - Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 26,8 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung des Norma-Marktes bei ca. 1.100 m² VK: ca. 3,8 Mio. €, davon ca. 3,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte	- Eberdingen 6 – 7 % - Vaihingen (Enz) < 3 % - Wiernsheim < 4 % - Weissach < 2 % - Heimerdingen < 4 % - Hemmingen < 3 % - Schwieberdingen < 3 %

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Eberdingen gesamt (stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) und speziell im Ortsteil Nußdorf, welcher über keinen größeren Lebensmittelmarkt verfügt, ist grundsätzlich festzustellen, dass die Ansiedlung von Norma eine qualifizierte Grundversorgung des Ortsteils Nußdorf gewährleisten kann. Demnach dient das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung in Eberdingen. Das Konzentrationsgebot ist somit eingehalten.
Integrationsgebot	Auch wenn der fußläufige Nahbereich des geplanten Norma-Marktes den Großteil des Ortsteils Nußdorf umfasst (vgl. 700 und 1.000 m Nahbereich), ist er dennoch in seinem direkten Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbegebiet umgeben. Eine direkte Anbindung an Wohngebiete besteht nicht. Falls gewichtige Gründe vorliegen, kann das Integrationsgebot nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden.
Kongruenzgebot	Das Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes ist im Wesentlichen auf den Ortsteil Eberdingen-Nußdorf sowie auf die Gemeinde Eberdingen begrenzt. Abgesehen von den Verflechtungen mit dem Stadtteil Aurich der Stadt Vaihingen (Enz) wird kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner von Eberdingen unterstreicht. Im Hinblick auf den geplanten Norma-Markt ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 79 % des erzielten Umsatzes aus Eberdingen selbst stammt. Ca. 13 % des Umsatzes werden durch Kunden aus der Zone II B (Aurich) generiert. Nur ca. 8 % 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. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.
Beeinträchtungsverbot	Für den Ortsteil Nußdorf der Gemeinde Eberdingen ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes auf 1.100 m² VK positiv zu bewerten. Das Vorhaben kann dazu beitragen die Versorgungssituation in der Gemeinde allgemein und insbesondere für den Ortsteil Nußdorf zu verbessern. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte ergeben sich gegenüber dem Netto-Markt im Ortsteil Hochdorf von Eberdingen. Die Auswirkungen gefährden den Betrieb jedoch nicht. Negative Auswirkungen auf die weiteren kleinen Spezialgeschäfte vor Ort sind ebenfalls auszuschließen. Gegenüber den weiteren Standorten in Umland sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen. Betriebsschließungen in Nachbargemeinden in der direkten Folge des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass sowohl in Eberdingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben von Norma nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges der Kommunen im Umland auszuschließen. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Eberdingen und zentralörtliche Struktur im Umfeld	10
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)	15
Karte 3:	Mikrostandort „Robert-Bosch-Straße“	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Eberdingen-Nußdorf	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	9
Tabelle 3:	Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	23
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	25
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2021	6
Abbildung 2:	Fußläufiger Nahbereich des geplanten Norma-Standortes	19