



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen

Auftraggeber: Weiß Projekt GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Franziska Hamscher

Ludwigsburg, am 27.11.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	7
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	8
3.1. Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
3.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
II. Konzentrationsgebot	12
1. Makrostandort Niederstotzingen	12
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	14
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebots	20
IV. Kongruenzgebot	22
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt unter Annahme der Szenarien	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	30
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	30
V. Beeinträchtigungsverbot	32
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	32
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	33
3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	35
3.1. Methodik	35
3.2. Umsatzumverteilungen der Szenarien	35
3.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	37
3.4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	39
3.5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	40
VI. Nachfolgenutzung der Netto-Altimmobilie, Theodor-Storm-Straße	42
VII. Zusammenfassung	44

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Weiß Projekt GmbH und die Fa. Netto planen die Verlagerung eines seit einigen Jahren in Niederstotzingen bestehenden Netto-Marktes. Der Lebensmittelmarkt am Standort Theodor-Storm-Straße 12 soll auf ein in der näheren Umgebung gelegenes Grundstück an der Oberstotzinger Straße verlagert werden. Im Zuge der Verlagerung ist eine Modernisierung des Marktes mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Der Markt verfügt heute über eine Verkaufsfläche von ca. 860 m² (inkl. Bäckerei). Diese soll zukünftig nach Auskunft des Auftragsgebers rd. 1.060 m² (zzgl. Bäckerei¹) betragen, sodass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 200 m² ergibt.

Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Daher wird ggf. die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Für die Planung ist eine städtebauliche Auswirkungsanalyse auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen, welche die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Projektvorhabens aufzeigt. Dabei sind insbesondere die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie die regionalplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen.

Ziel der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll u. a. auch ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

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

- Beschreibung des Makrostandortes Niederstotzingen**
- Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Oberstotzinger Straße“**
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale**
- Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale**
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Niederstotzingen und dem Umland (Wettbewerbsanalyse)**

¹ Geplant ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café auf einer Fläche von ca. 75 m², wovon etwa die Hälfte als Verkaufsfläche zu bewerten ist, da sie dem Verkauf dient. Die übrige Fläche kann als Gastronomie-Fläche bewertet werden. Demnach ist davon auszugehen, dass sich der Backshop um ca. 18 m² erweitern wird.

- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten und verlagerten Netto Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im März 2016 eine intensive 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. Für die neueste Aktualisierung im Oktober 2017 wurden die wichtigsten Wettbewerbsstrukturen durch Desktop-Research überprüft.

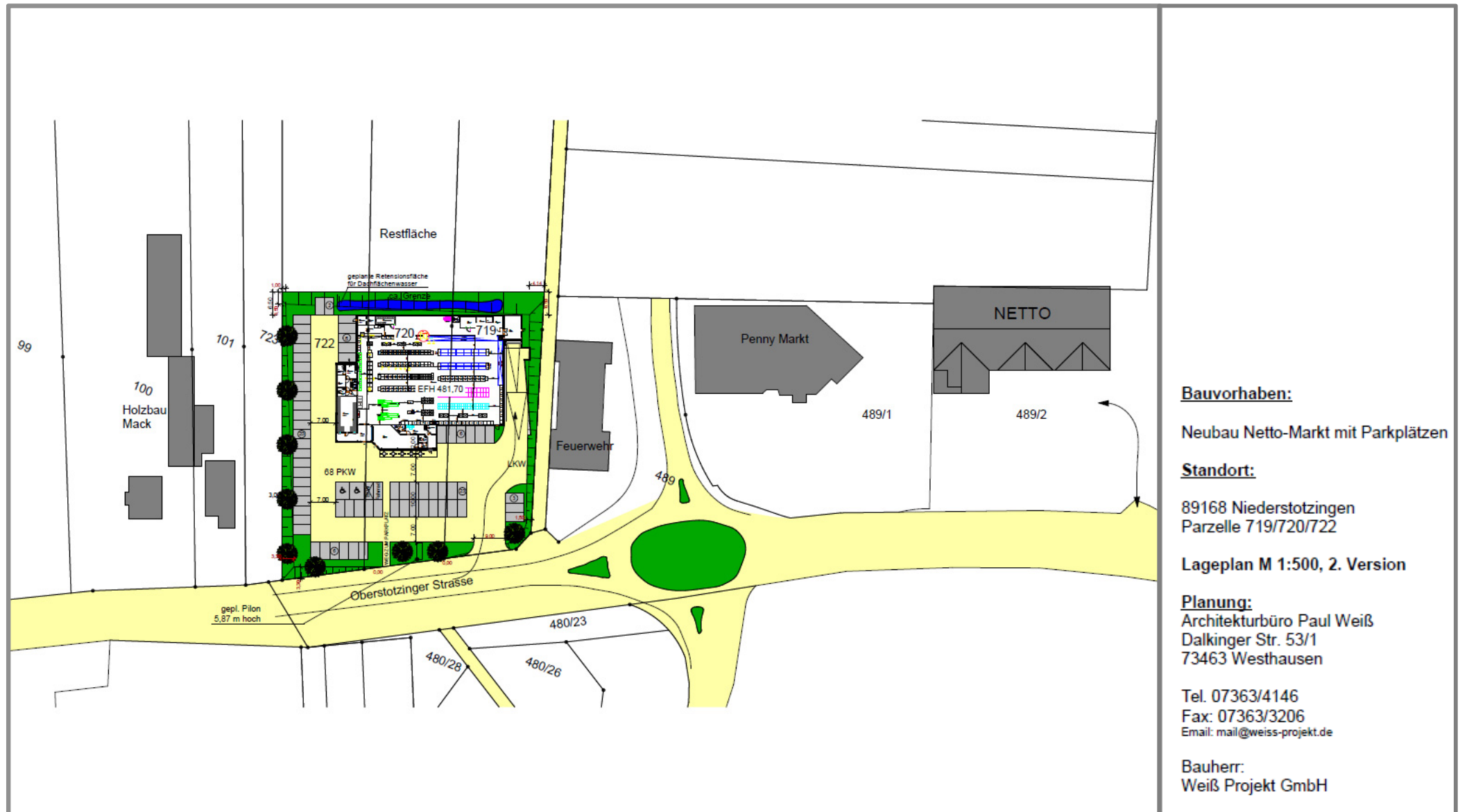
Aufgrund von Hinweisen des Regionalverbandes Ostwürttemberg zum Thema der Kunden- und Umsatzherkunft wurden diese durch eine Kundenherkunftserhebung zwischen dem 25. und dem 27. Oktober 2016 überprüft und auf dieser Grundlage das Gutachten aktualisiert.

Aus einer Besprechung mit dem Landratsamt Heidenheim zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Netto-Markt“ in Niederstotzingen am 29.09.2017 wurde u. a. vereinbart, dass die Auswirkungsanalyse ergänzt werden muss. Aktuell bezieht sich diese nur auf die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes ohne eine konkrete Nachnutzung der Alt-Immobilie zu berücksichtigen. Dies soll nun in zwei ergänzenden Szenarien berücksichtigt werden.

Somit ergeben sich für das erweiterte Gutachten zur Prüfung des Netto-Lebensmittelmarktes folgende Szenarien:

- /// **Szenario 1:** Prüfung der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes unter Annahme keiner Nachnutzung der Alt-Immobilie durch Handel (Prüfung bereits erfolgt)
- /// **Szenario 2:** Prüfung der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes unter Annahme einer Nachnutzung der Alt-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt (rd. 860 m² Verkaufsfläche)

Karte 1: Planskizze des Vorhabens



2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

- „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.³

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

³ 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).

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).

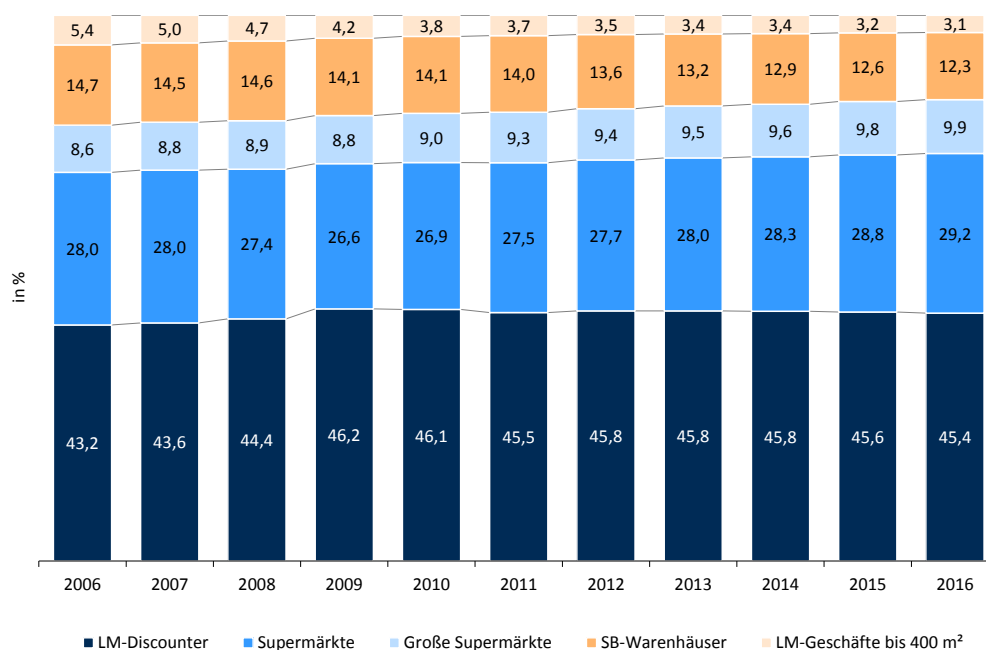
Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des 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 Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie des demographischen Wandels, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

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



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2017

3.1. Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

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:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

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 II⁶ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² 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 m² 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.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 780 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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

3.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

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 2). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁷ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insb. durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m² VK)		Supermarkt (Ø 982 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	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 Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 79, 80, 90.

Der **Anbieter Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %)⁸. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁸ Quelle: Fa. Netto 2014, www.netto-online.de/unser-konzept.chtm.

sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Soft-Discounter führt Netto über 3.500 Standardartikel und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf, die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 780 m² Verkaufsfläche⁹, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,3 Mio. € je Filiale¹⁰. Der Umsatzschwerpunkt liegt ebenfalls mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment¹¹.

Nach einer Studie zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto Märkte festgestellt, dass sie... „

- /// eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.

⁹ Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert, sofern der Backshop im Sinne einer Funktionseinheit mitgerechnet wird.

¹⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018.

¹¹ Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München führen Netto Märkte durchschnittlich rund 3.500 Artikel. Der auf Nonfood I und – II-Artikel entfallende Umsatzanteil beträgt ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Stadt Niederstotzingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Niederstotzingen.

1. Makrostandort Niederstotzingen

Die **Stadt Niederstotzingen** liegt im Osten Baden-Württembergs, im Landkreis Heidenheim ca. 25 km nordöstlich von Ulm. Gemäß Regionalplan der Region Ostwürttemberg übernimmt die Stadt gemeinsam mit dem benachbarten Sontheim an der Brenz die Funktion eines gemeinsamen Doppelzentrums (Kleinzentrum). Die beiden Städte bilden somit auch ihren eigenen Nahbereich (= Verflechtungsbereich) aus. In Anlehnung an den Regionalplan der Region Ostwürttemberg sollen „Kleinzentren [...] so ausgestattet sein, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.“¹²

Langenau, das nächste Unterzentrum, liegt rd. 10 km südwestlich der Stadt Niederstotzingen. Eine größere regionale Bedeutung haben die in rd. 15 km Entfernung liegenden Mittelzentren Herbrechtingen, Giengen an der Brenz und das im benachbarten Bayern liegende Günzburg. Das nächste Oberzentrum Heidenheim liegt ca. 20 km nördlich von Niederstotzingen, das Doppeloberzentrum Ulm / Neu-Ulm südwestlich in ca. 25 km Entfernung.

Gegenwärtig leben **rd. 4.611 Einwohner** in der Stadt Niederstotzingen.¹³ In der vergangenen Dekade musste die Stadt einen Bevölkerungsverlust von - 6,0 % hinnehmen.¹⁴ Im Vergleich zu den umliegenden Städten und Gemeinden, sowie dem Landkreis Heidenheim und dem Ostalbkreis fällt der Bevölkerungsrückgang Niederstotzingens überdurchschnittlich hoch aus (vgl. Tabelle 2). Gemäß dem deutschlandweiten Trend im ländlichen Bereich wird für Niederstotzingen auch für die kommenden 10 Jahre ein weiterer Bevölkerungsrückgang von rd. 5,9 % prognostiziert¹⁵.

¹² Quelle: Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2010; S. 18.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenstand: 31.12.2015.

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenerhebung 31.12.2005-31.12.2015.

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Niederstotzingen und der Region

	Bevölkerung		Veränderung	
	2005	2015	absolut	anteilig
Niederstotzingen	4.905	4.611	- 294	- 6,0 %
Giengen an der Brenz	20.151	19.342	- 809	- 3,4 %
Sontheim an der Brenz	5.646	5.412	- 234	- 4,1 %
Herbrechtingen	13.168	12.915	- 253	- 1,9 %
Langenau	14.235	14.771	536	3,8 %
Landkreis Heidenheim	135.174	130.527	- 4.647	- 3,4 %
Baden-Württemberg	10.735.701	10.879.618	143.917	1,3 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2005 - 2015

Die **Siedlungsstruktur** Niederstotzingens ist als dispers zu beschreiben. Der Ortsteil Niederstotzingen bildet die Kernstadt. Direkt daran angrenzend bzw. siedlungsräumlich zusammen gewachsen liegt der Ortsteil Oberstotzingen. Die weiteren Ortsteile (Stetten ob Lontal, Reuendorf sowie Lontal) sind räumlich deutlich abgesetzt und ländlich geprägt. Der bebaute Siedlungsbereich der Kernstadt ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich zwischen den Stadtteilen Niederstotzingen und Oberstotzingen finden sich Freiraumstrukturen. Darüber hinaus ist die gewerbliche Nutzung der Stadt weitgehend auf den Ortsteil Niederstotzingen beschränkt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Niederstotzingens für den Individualverkehr kann als gut eingestuft werden. Die regionale Erschließung der Stadt erfolgt über diverse Landstraßen. Die Anschlussstelle zur Bundesstraße B 492 (Giengen/Herbrechtingen - Sontheim an der Brenz - Gundelfingen) kann über das die Nachbarstadt Sontheim an der Brenz erreicht werden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle A 7 (Memmingen – Heidenheim) befindet sich rd. 10 Minuten Fahrtzeit-Distanz nordwestlich des Stadtzentrums.

Der **öffentliche Personennahverkehr** wird durch den Anschluss an das Regionalbahnnetz über den Bahnhof Niederstotzingen im südlichen Stadtrandgebiet sichergestellt. Durch die Zugverbindung können unter anderem die Städte Ulm, Heidenheim, Aalen und Friedrichshafen erreicht werden. Zudem verbinden verschiedene Regionalbuslinien die umliegenden Ortsteile und Städte und sichern die Verbindung zu den Oberzentren Ulm und Heidenheim.

Der **Arbeitsmarkt** in Niederstotzingen wird durch ein negatives Pendlersaldo von 1.034 Personen bestimmt. Den rd. 585 Einpendlern standen im Jahr 2016 ca. 1.619 Auspendler entgegen.¹⁶

In Bezug auf den **Einzelhandel** liegt der Angebotsschwerpunkt im Kernort Niederstotzingen. Die Gemeinde verfügt über keinen zentralen Versorgungsbereich. Der Einzelhandelsschwerpunkt liegt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, überwiegend am Standort zwischen Nieder-

¹⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik, (Stand: 30.06.2016)

und Oberstotzingen mit zwei Lebensmitteldiscountern. Weitere Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Blumenladen und Apotheke) erstrecken sich entlang der Landesstraße (Obererstotzinger Straße, Im Städte, Große Gasse, Bahnhofstraße) durch den Ortsteil Niederstotzingen. Ein Metzger findet sich in Oberstotzingen.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

„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.

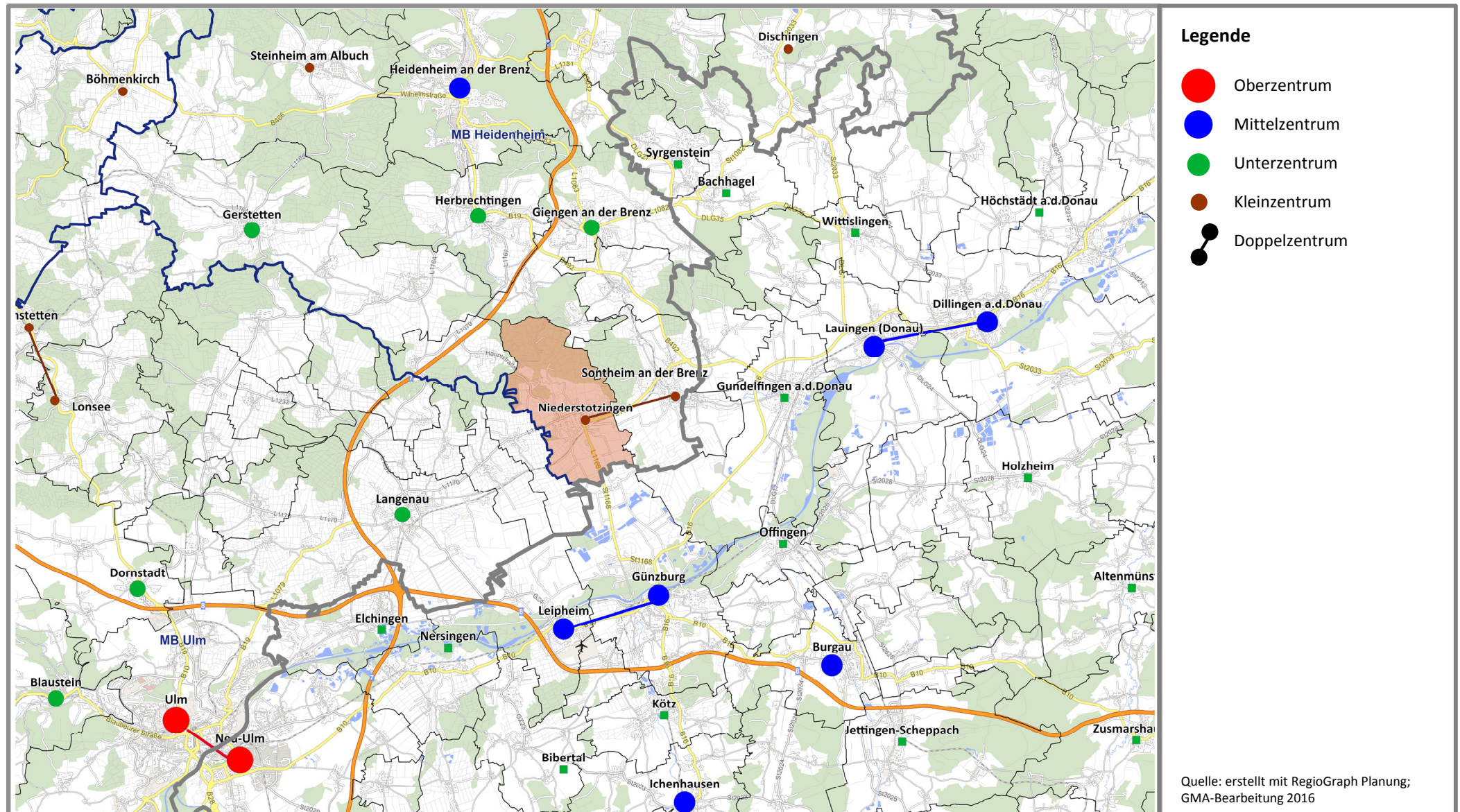
Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- 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.“

Diese Vorgaben werden auch im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 aufgegriffen. Sie werden in Ziel 2.6.2 und Ziel 2.6.3 konkretisiert:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden. Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.“

Karte 2: Lage von Niederstotzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Mit Bezug auf das Konzentrationsgebot ist zunächst festzuhalten, dass die Stadt Niederstotzingen als gemeinsames Kleinzentrum (Doppelzentrum mit Sontheim an der Brenz) weder im Verdichtungsraum liegt noch mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist. Es gilt in diesem Zusammenhang jedoch der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“. Der bestehende, bereits heute großflächige Netto Lebensmittelmarkt fungiert bereits seit Jahren als wichtiger Nahversorger in der Gemeinde. Die Grundversorgung der Gemeinde Niederstotzingen wird durch die Modernisierung bei gleichzeitiger Erweiterung des Marktes auf eine marktgerechte Größe von rd. 1.060 m² Verkaufsfläche auch für die Zukunft attraktiv und stabil gehalten werden. Das Vorhaben ist also als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort einzuordnen. **Demnach sollte für Niederstotzingen trotz der Vorgabe des Regionalplans die Ausnahmeregelung des LEP BW 2002 Bestand haben, zumal – wie bereits erläutert – auch der Bestandsmarkt bereits großflächig ist.**

Die hier beschriebene Bewertung des Konzentrationsgebotes bezieht sich konkret auf die Erweiterung und Verlagerung des Netto-Marktes und dessen Einfügen in das zentralörtliche Versorgungssystem. Demnach ist diese Bewertung für alle im Gutachten zu prüfenden Szenarien übertragbar.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort

Der **Planstandort** des umzusiedelnden Netto-Marktes liegt zwischen dem Ortsteil Oberstotzingen und dem Kernbereich der Stadt Niederstotzingen. Der aktuell bestehende Netto-Markt liegt ebenfalls zwischen den beiden Ortsteilen, östlich der Feuerwehr und des Penny-Marktes. Das Grundstück zur Umsiedlung des Netto-Marktes wird aktuell als Ackerfläche genutzt und liegt westlich der Feuerwehr und des Penny-Marktes.

Das **direkte Umfeld** des Planstandortes ist wie folgt geprägt:

Der geplante Standort für den neuen Netto-Markt liegt zwischen den beiden Ortsteilen Niederstotzingen und Oberstotzingen direkt an der Oberstotzingen Straße. Das Standortumfeld ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Direkt östlich grenzt die Feuerwehr und im Anschluss der Penny-Markt an das Grundstück an. Im Norden und im Westen liegen Gebäude einer Zimmerei sowie Wohngebäude. Südwestlich befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich und im Anschluss Wohnnutzung. Südlich gliedert sich das Grundstück direkt an die Oberstotzinger Straße an, südwestlich erstreckt sich Wohnbebauung.

Im **weiteren Standortumfeld** ist in Richtung Norden auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu verweisen. Ansonsten erstrecken sich in alle weiteren Himmelsrichtungen - aufgrund der Scharnierlage zwischen den beiden Ortsteilen – die Wohngebiete der Ortsteile Oberstotzingen und Niederstotzingen.

Die Ortsmitte von Niederstotzingen liegt im Bereich um die Straße „Im Städtle“. Kleinere Einzelhandelsbetriebe bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks finden sich verstreut über die Ortsmitte und entlang der Großen Gasse.

Der Verbundstandort von Netto und Penny zwischen den Siedlungsbereichen von Nieder- und Oberstotzingen erweist sich demnach als integrierter Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für Niederstotzingen.

Karte 3: Projektstandort, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich

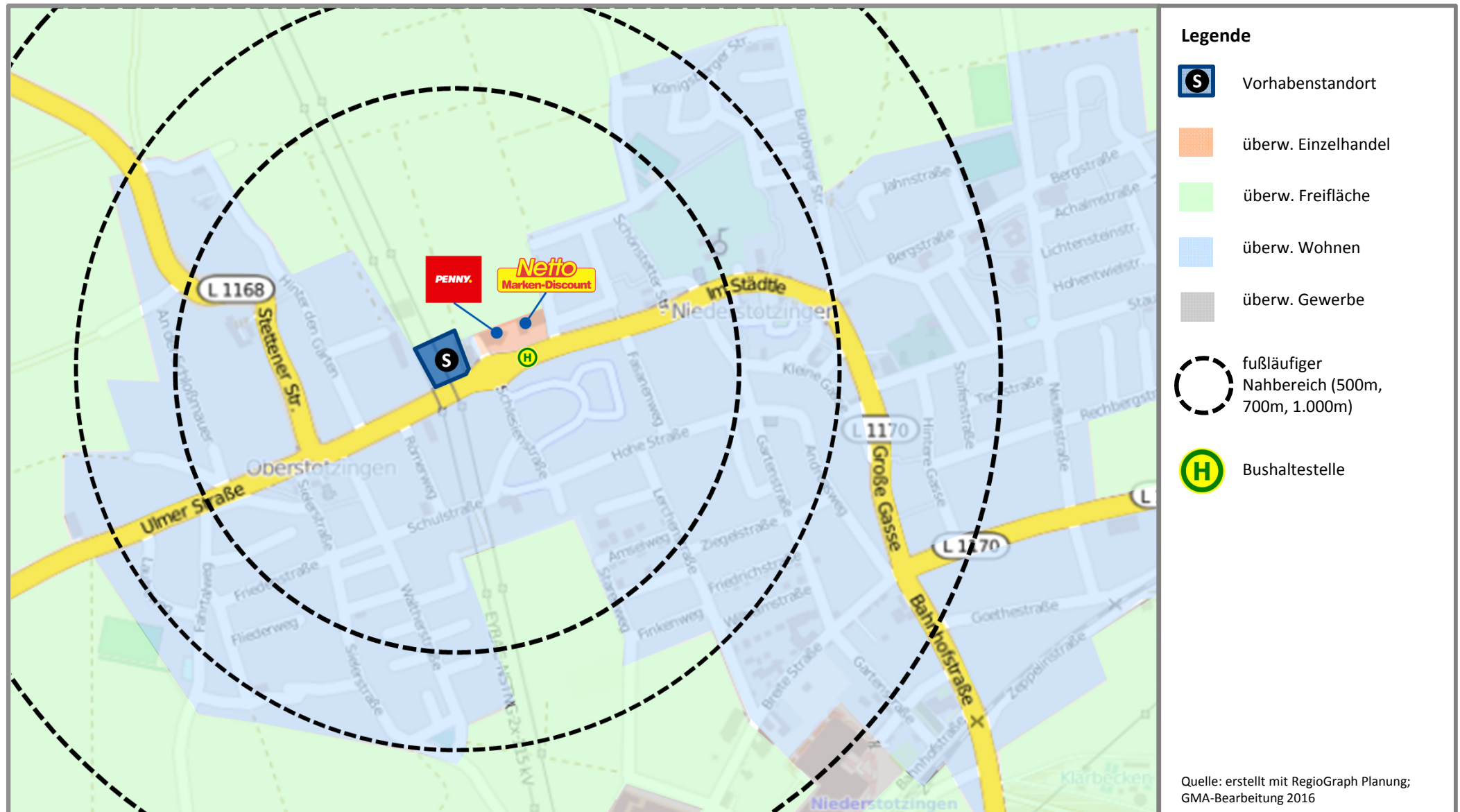


Foto 1: Bestandsmarkt am Standort Theodor-Storm-Straße 12

Foto 2: Bestandsmarkt mit benachbartem Penny und Haltestelle

Foto 3: Neuer Vorhabenstandort

Foto 4: Blick Richtung Westen von Vorhabenstandort


GMA-Aufnahmen 2016

Der Lebensmittelmarkt Netto bildet zusammen mit dem Penny-Markt das einzige strukturprägende Nahversorgungsangebot in der gesamten Stadt Niederstotzingen. Somit kann diesen beiden Märkten eine wichtige **Versorgungsfunktion** für die Stadt Niederstotzingen aber auch für die Gemeinde Asselfingen und den Ortsteil Herbrechtingen-Bissingen, welche über rudimentäre Angebote im Bereich der Lebensmittel verfügen, konstatiert werden. Für Niederstotzingen kann dem Standort auch eine fußläufige **Nahversorgungsfunktion** zugeschrieben werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von 700 bis 1.000 m¹⁷ gegeben. Der Ortsteil Oberstotzingen ist somit komplett fußläufig an den Standort angeschlossen, ebenso wie rund die Hälfte der Wohnbebauung der Kernstadt von Niederstotzingen. Im Umkreis von einem Kilometer leben demnach rd. 2.180 Einwohner¹⁸.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes kann für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der direkten Lage an der Oberstotzinger Straße, welche als Hauptverbindungsachse zwischen Sontheim und Langenau sowie der Autobahn A7 und Niederstotzingen dient, als sehr gut bezeichnet werden. Die Planung des Neubaus sieht ausreichend Stellplätze für den ruhenden

¹⁷ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

¹⁸ Quelle: RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2017

Verkehr vor. Die fußläufige Anbindung in beide Ortsteile ist durch Fußwege gegeben. Extra Fahrspuren für Fahrradfahrer gibt es keine.

Die **Anbindung an den ÖPNV** ist schon heute direkt angegliedert an den Penny-Markt und den bestehenden Netto-Markt gegeben. Durch die Umsiedlung des Netto-Marktes würde die Anbindung weiterhin gut bestehen.

2. Integrationsgebot – landesplanerische 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 [...].“

3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewertet werden:

- Der Verlagerungsstandort des seit Jahren in Niederstotzingen ansässigen Netto Lebensmittelmarktes befindet sich unweit des Bestandsmarktes zwischen dem Ortsteil Oberstotzingen und Niederstotzingen. Das direkte Standortumfeld ist durch Mischnutzungen mit einem hohen Wohnanteil geprägt, das weitere Umfeld durch Wohnbebauung. Der Anbieter übernimmt, zusammen mit dem benachbarten Penny-Markt seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für die Stadt Niederstotzingen sowie auch für die Orte im Einzugsgebiet (insbesondere Asselfingen und Herbrechtingen-Bissingen).
- Durch den Neubau mit Modernisierung des Anbieters und die damit einhergehende maßvolle Verkaufsflächenerweiterung von rd. 860 m² (inkl. Bäckerei) auf rd. 1.060 m² (zzgl. Bäckerei) wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der

im Standortumfeld bzw. im Einzugsgebiet insgesamt lebenden Bevölkerung gesichert und verbessert.

- Die Niederstotzinger „Ortsmitte“ erstreckt sich entlang der Oberstotzinger Straße, Im Städtle und der Großen Gasse. Hier finden sich in größeren Abständen vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Aufgrund der dispersen Struktur dieser Einrichtungen entlang der Haupterschließungsachse kann für Niederstotzingen kein zentralörtlicher Versorgungskern ausgemacht werden. Als Versorgungsschwerpunkt mit Nahrungs- und Genussmitteln kann jedoch der Standort des Bestandsmarktes und des Penny-Marktes für die Stadt bewertet werden. Durch die Umsiedlung auf den neuen Standort ändert sich an dieser grundlegenden Struktur nichts.
- Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung von Niederstotzingen übernimmt. Für große Teile der Bevölkerung (Oberstotzingen und Teile der Kernstadt Niederstotzingen) ist der Standort fußläufig zu erreichen. Der Standort bildet aktuell bereits einen Versorgungskern und wird daher auch zukünftig die „Ortsmitte“ von Niederstotzingen nicht beeinträchtigen. Somit wird das Integrationsgebot eingehalten.

Die hier beschriebene Bewertung des Integrationsgebotes bezieht sich konkret auf den Vorhabenstandort für den Neubau des Netto-Marktes und dessen Integration in das Siedlungsgefüge von Niederstotzingen. Demnach ist diese Bewertung für alle im Gutachten zu prüfenden Szenarien übertragbar.

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 des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den verlagerten und erweiterten Netto Lebensmittelmarkt 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 weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung 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 Niederstotzingen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.), Filialnetz des Betriebes Netto
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Netto-Markt“ Niederstotzingen und der damit erfolgten frühzeitigen Beteiligung wurden aufgrund von Hinweisen des Regionalverbandes Ostwürttemberg zum Thema der Kundenherkunft die bisherigen Annahmen durch eine Kundenbefragung ersetzt. Im Zeitraum vom 25.10. – 27.10.2016 wurden rd. 1.000 Kunden erfasst. Daraus ergaben sich auswertbare Informationen und neue Erkenntnisse zur Kundenherkunft.

Die Kundenbefragung ergab, dass 71 % der Kunden aus der Stadt Niederstotzingen selbst stammen. Ebenfalls noch von Bedeutung sind die unmittelbaren Nachbargemeinden Asselfingen sowie die Stadtteile Herbrechtingen-Bissingen und Günzburg-Riedhausen.

Tabelle 3: Auswertung der Kundenherkunftserhebung des bestehenden Netto-Marktes in Niederstotzingen (25. – 27.10.2016)

Stadt / Gemeinde	Anzahl Kunden	Anteil Kunden in %
Niederstotzingen	712	71
Asselfingen	50	5
Herbrechtingen-Bissingen, Günzburg-Riedhausen	40	4
Sontheim an der Brenz	37	4
Sonstige	158	16
Summe	997	100

Kundenherkunftserhebung 25.10. – 27.10.2016, GMA

Als wesentliche Erkenntnis aus der **empirischen Untersuchung** zeigt sich, dass die Kundenanteile aus den Nachbargemeinden in der Realität geringer ausfallen als in der ersten Fassung mit dem Stand vom 11.04.2016 modelltheoretisch angenommen wurde. Lediglich 4 % der befragten Kunden stammen aus der östlichen Nachgemeinde Sontheim an der Brenz. Damit liegt der Anteil aus Sontheim leicht unter dem der westlich angrenzenden Gemeinde Asselfingen (5%). Auch ist festzuhalten, dass sowohl der Anteil an Kunden aus den näher liegenden Städten und Gemeinden (Angaben aus Rammingen, Öllingen, Medlingen, etc.) als auch aus anderen Gemeinden jeweils noch geringer ausfällt (zwischen 0 und 2 %).

Um den Sachverhalt der höchsten Bindungsquoten zu würdigen, wurde neben der Gemeinde Asselfingen und den Stadtteilen Herbrechtingen-Bissingen und Günzburg-Riedhausen die Gemeinde Sontheim an der Brenz mit dem Kundenanteil von rd. 4 % weiterhin in das Einzugsgebiet mit einbezogen.

Demnach kann das Einzugsgebiet auf Basis der empirischen Erkenntnisse ausgewiesen werden:

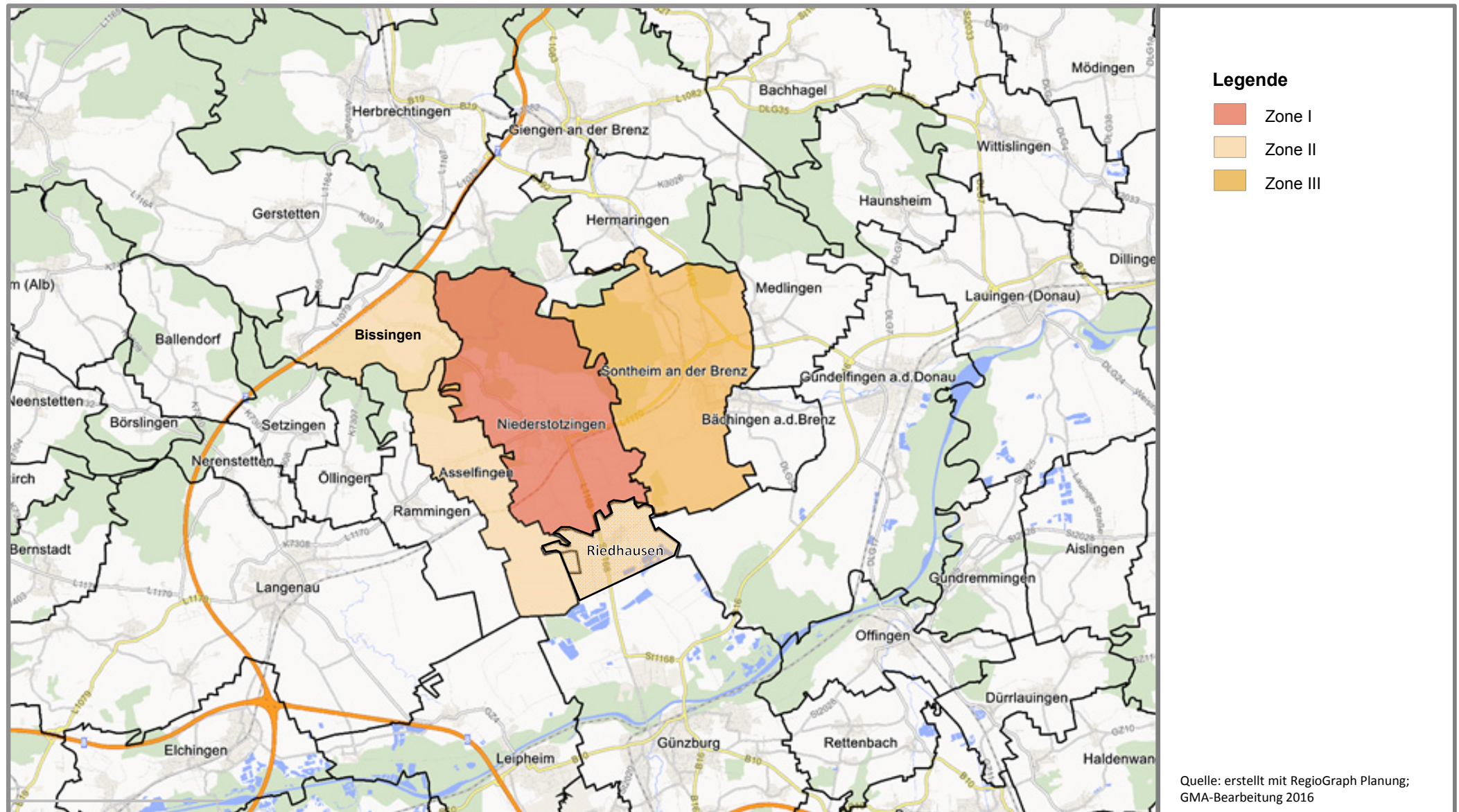
Zone I :	Niederstotzingen	4.610 Einwohner
Zone II:	Asselfingen, Herbrechtingen-Bissingen Günzburg-Riedhausen	2.025 Einwohner
Zone III:	Sontheim an der Brenz	5.415 Einwohner
Gesamt:		12.050 Einwohner.¹⁹

Insbesondere in Richtung Norden, Süden, Osten und Südwesten wird das Einzugsgebiet des erweiterten Netto Lebensmittelmarktes durch die leistungsfähigen Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Unter- und Mittelzentren, insbesondere durch die systemgleichen Wettbewerber des selben Anbieters (Netto) in Bächingen an der Brenz, Hermaringen, und Gerstetten-Dettingen beschränkt. In Richtung Südwesten wird das Einzugsgebiet noch durch die Autobahn, von der eine Barrierewirkung ausgeht, begrenzt.

Darüber hinausgehende Kaufkraftzuflüsse an den Standort sind durch seine Lage an der Durchfahrtsstraße zu erklären. Diese werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet.

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2015), Statistisches Landesamt Bayern (Stand: 31.12.2014), Stadt Herbrechtingen (Stand: 31.12.2015).

Karte 4: Einzugsgebiet des verlagerten Netto-Marktes in Niederstotzingen



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 5.570.²⁰

Bezogen auf Vorhaben, deren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

ca. 2.035 €.²¹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Niederstotzingen bei 100,1 und damit auf bundesdurchschnittlichem Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den weiteren, zum Einzugsgebiet zählenden Gemeinden bzw. Ortsteilen liegt das Kaufkraftniveau zwischen 100,4 (Günzburg-Riedhausen) und 105,4 (Herbrechtingen-Bissingen). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 24,9 Mio. €. Davon entfallen auf

	Zone I :	ca. 9,4 Mio. €
	Zone II:	ca. 4,2 Mio. €
	Zone III:	ca. 11,3 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt unter Annahme der Szenarien

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird für die theoretische Annahme das Marktanteilkonzept²³ verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandels-

²⁰ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²¹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²² Quelle: MB Research, 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

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

betriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß ein Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben unter Annahme der Szenarien wird in Kapitel V. 2. ausführlich behandelt.

In der modelltheoretischen Annahme der Fassung vom 11.04.2016 wurde für den Netto-Markt ein Marktanteil (Food) von rd. 20 % in Niederstotzingen und in Sontheim ein Marktanteil (Food) von rd. 10 % angenommen. Diese Annahmen werden auf Basis einer Modellannahme getroffen, welches Bezug auf die Marktanteile der unterschiedlichen Betriebstypen im Lebensmittelsegment (vgl. dazu Kap. I.3) nimmt. Hieraus errechnete sich bezüglich der Umsatzherkunft, dass rd. 50 % aus der Stadt Niederstotzingen und rd. 30 % aus Sontheim an der Brenz stammen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde angeregt diese Modellannahme nochmals empirisch zu prüfen, weshalb im Oktober 2016 eine 3-tägige Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Aus der empirischen Untersuchung konnte eindeutig festgestellt werden, dass ein höherer Anteil der Kunden aus Niederstotzingen selbst stammten als in der Modellrechnung vom April 2016 angenommen.

Die Auswertung der Kundenherkunft schlägt sich zum einen im Einzugsgebiet des neuen Netto-Marktes nieder (für eine genaue Aufteilung der Kundenherkunft siehe Kap. IV.1). Zum anderen ist aus der Kundenherkunft auch auf die Umsatzherkunft zu schließen.

Da die Nachnutzung der Immobile des aktuellen Netto-Marktes noch nicht geklärt ist und somit eine Nachnutzung durch Einzelhandel nicht auszuschließen ist, werden im Folgenden zwei unterschiedliche Marktanteilskonzepte für den neuen Netto-Markt erarbeitet, welche folgende Szenarien zugrunde liegen:

²⁴ 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.

- 
Szenario 1: Prüfung der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes unter Annahme keiner Nachnutzung der Alt-Immobilie durch Handel.
- 
Szenario 2: Prüfung der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes unter Annahme einer Nachnutzung der Alt-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt mit rd. 860 m² Verkaufsfläche.

Szenario 1

Tabelle 4: Umsatzprognose Szenario 1 anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit ca. 1.060 m² VK, keine Nachnutzung der Alt-Immobilie durch Einzelhandel)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	9,4	27	2,5	0,4	2,9	71
Zone II	4,2	7 – 8	0,3	<< 0,1	0,4	9
Zone III	11,3	1 – 2	0,2	<< 0,1	0,1	4
Einzugsgebiet	24,9	12	3,0	0,4 – 0,5	3,4	84
Streumsätze			0,6	< 0,1	0,7	16
Insgesamt			3,6	0,5	4,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.060 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von rd. 4,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 3.900 € / m² VK wird eine für den Betreiber Netto leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt (ohne Bäcker). Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (eingeschränktes Nachfragepotenzial), der geringen Bevölkerungsdichte und der intensiven Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden (u. a. Gerstetten, Herbrechtingen, Günzburg, Giengen an der Brenz) sowie dem direkt benachbarten Lebensmittelmarkt Penny nicht zu erwarten. Nach Angaben des Hahn Retail Reports liegt die durchschnittliche Filialleistung eines Netto-Lebensmittelmarktes bei rd. 3,3 Mio. €²⁵. Der erweiterte Markt wird in diesem Kontext aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße mit 4,1 Mio. € ein deutlich höheres Umsatzvolumen erzielen.

²⁵ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017 / 2018

Etwa 71 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes stammt aus der Stadt Niederstotzingen, weitere rd. 9 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes fließen aus der südwestlich gelegenen Gemeinde Asselfingen sowie dem Ortsteil Herbrechtingen-Bissingen und Günzburg-Riedhausen zu. 4 % der Umsätze stammen aus der Nachbargemeinde Sontheim an der Brenz. Die restlichen 16 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsätze umgesetzt.

Szenario 2

Tabelle 5: Umsatzprognose Szenario 2 anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit ca. 1.060 m² VK; Nachnutzung Alt-Immobilie durch Lebensmittelmarkt)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	9,4	17	1,6	0,2	1,8	73
Zone II	4,2	5	0,2	<< 0,1	0,2	9
Zone III	11,3	1	0,1	<< 0,1	0,1	4
Einzugsgebiet	24,9	7 – 8	1,9	0,3	2,2	86
Streuumsätze			0,3	<< 0,1	0,3	14
Insgesamt			2,2	0,3	2,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %

GMA-Berechnungen 2017

Unter Annahme der Nachnutzung der Alt-Immobilie des Netto-Marktes durch einen weiteren Lebensmittelmarkt in das bereits gut ausgestattete Wettbewerbsumfeld, werden bei einem unveränderten Einzugsgebiet für den neuen Netto-Markt die Marktanteile sinken. Somit lässt sich in diesem Szenario für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.060 m² VK nur noch eine Gesamtumsatzleistung von ca. 2,5 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen rd. 2,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 2.400 € / m² VK würde der erweiterte Netto-Markt in diesem Szenario nur noch eine stark unterdurchschnittliche Flächenproduktivität sowie einen stark unterdurchschnittlichen Umsatz erzielen können.

Durch den Eintritt eines dritten Lebensmittelmarktes würden die Marktanteile für alle potenziellen Marktteilnehmer sinken, sodass die Wirtschaftlichkeit aller Anbieter aufgrund zu geringer Umsatzzahlen unrentabel sein dürfte.²⁶ Durch die hohe Wettbewerbsdichte innerhalb und v. a. außerhalb des Einzugsgebiets ist auch bei Markteintritt eines dritten Lebensmittelmarktes am

²⁶ Siehe hierzu Kap. VI. (Nachfolgenutzung der Alt-Immobilie, Theodor-Storm-Straße).

Standort mit keiner Ausweitung des Einzugsgebiets zu rechnen. Die Wettbewerbsauseinandersetzung wird somit primär innerhalb des Stadtgebietes von Niederstotzingen, zwischen den Lebensmittelmärkten erfolgen.

Bezüglich der Umsatzherkunft lässt sich festhalten, dass rd. 73 % des Umsatzes aus Niederstotzingen selbst stammen werden, rd. 9 % aus Zone II, ca. 4 % aus der Nachbargemeinde Sontheim und ca. 14 % von Außerhalb (Streukundenanteil).

Backshop und Cafébereich (Szenario 1 und Szenario 2)

Die Fläche des Backshops mit Café wird bei beiden Szenarien rd. 75 m² betragen, wovon etwa die Hälfte als Verkaufsfläche zu bewerten ist, da sie dem Verkauf dient. Die übrige Fläche kann als Gastronomie-Fläche bewertet werden. Demnach ist davon auszugehen, dass sich der Backshop um ca. 18 m² erweitern wird. Diese Verkaufsflächenerweiterung führt zu geringfügigen Umsatzveränderungen (max. 0,1 Mio. €), welche sich auf diverse Anbieter verteilen würden und demnach zu vernachlässigen sind.²⁷

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

²⁷ Hinsichtlich einer möglichen Umsatzumverteilung kann der geringe Umsatzzuwachs als neutral betrachtet werden.

- Das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes begrenzt sich in Zone I auf die Stadt Niederstotzingen, welche als Kleinzentrum ausgewiesen ist. Zone II umfasst das überörtliche Einzugsgebiet mit den südwestlich und westlich angrenzenden Nachbargemeinden, Zone III die Gemeinde Sontheim an der Brenz, welche als funktionsteiliges Kleinzentrum mit Niederstotzingen fungiert.
- Basierend auf der durchgeführten Kundenherkunftserhebung und der daraus möglichen, ableitbaren Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass in Szenario 1 ca. 71 %, in Szenario 2 ca. 73 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Zone I des Einzugsgebiets, also aus der Stadt Niederstotzingen selbst, stammen. **Dementsprechend wird das Kongruenzgebot in beiden Szenarien eingehalten.**²⁸

²⁸ Ungeachtet der Ergebnisse der Kundenherkunftsbefragung geht die GMA davon aus, dass das Kongruenzgebot auf den gesamten gemeinsamen Verflechtungsbereich bezogen werden müsste. Auf dieser Basis stammen in Szenario 1 ca. 75 % des Umsatzes aus dem gemeinsamen Verflechtungsbereich von Niederstotzingen und Sontheim, in Szenario 2 wären dies ca. 77 %.

V. Beeinträchtungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Niederstotzingen und im Umland wurde von der GMA im März 2016 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt sowie im Oktober 2017 der strukturprägende Bestand aktualisiert. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder –ähnliche (Lebensmitteldiscounter und Supermärkte²⁹) Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

In der Stadt Niederstotzingen (Zone I) findet sich neben dem zu erweiternden Lebensmittelmarkt noch ein weiterer betriebstypengleicher Lebensmittelmarkt (Penny) direkt auf dem benachbarten Grundstück. Szenario 2 legt die Annahme zugrunde, dass in der Alt-Immobilie des Netto-Marktes ein weiterer Lebensmittelmarkt besteht. Über die restliche Stadt verteilt, bzw. hauptsächlich entlang der Haupteerschließungsachse finden sich weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (3 Bäcker, 2 Metzger) sowie eine Tankstelle. In der Zone II des Einzugsgebietes sind keine größeren Lebensmittelmärkte vorhanden. Das Nahrungs- und Genussmittelangebot setzt sich aus Metzgereien, Bäckereien und einem Getränkemarkt zusammen. In der Zone III, welche die Gemeinde Sontheim umschließt liegen die Hauptwettbewerber im Wohnbereich der Sontheimer Kernstadt. Dies sind ein modern aufgestellter Supermarkt (Rewe), ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (Norma) und ein Getränkemarkt. Im restlichen Gemeindegebiet finden sich ein Metzger, zwei Bäckereien, ein Hofladen und eine Tankstelle. Der Ortsteil Bergenweiler verfügt über einen Demeter-Hofladen. Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich liegt dementsprechend im gesamten Einzugsbereich bei rd. 3.710 m², der Umsatz beträgt nach gutachterlicher Schätzung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ca. 14,9 Mio. € (Verkaufsfläche und Umsatzangabe ohne Netto-Markt und Bäckerei im Vorkassenbereich des Netto, vgl. folgende Tabelle).

²⁹ Diesbezüglich ist auf die besondere Sortimentsausrichtung des Betriebes Netto hinzuweisen (vgl. dazu Kapitel I. 3.2.).

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel)

Standortlage	Umsatz	
	in m ² *	in Mio. €* [*]
Zone I	810	4,2
Zone II	180	1,8
Zone III	2.720	8,9
Einzugsgebiet insgesamt (ohne Netto und Bäcker im Netto)	3.710	14,9

* Enthalten alle Wettbewerber (Lebensmittelanbieter: Bäcker, Metzger, Getränkemärkte, Discounter etc.), ohne Bestandsmarkt Netto, Bäcker im Netto und ohne Nachnutzung der Alt-Immobilie

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

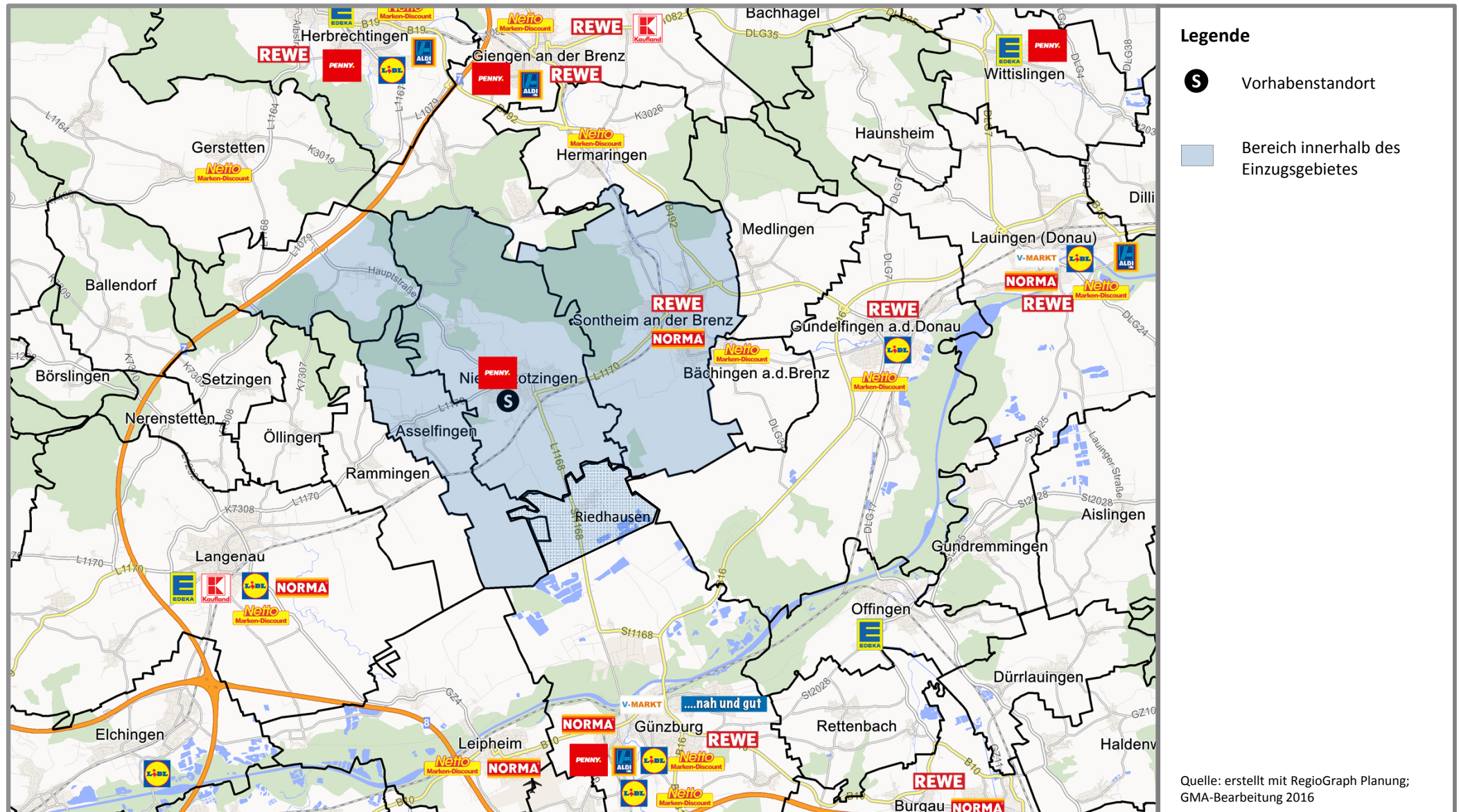
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf die systemgleichen Wettbewerber, insbesondere desselben Anbieters hinzuweisen. Hier ist auf folgende strukturprägenden Anbieter hinzuweisen:

- /// **Netto**, Gerstetten-Dettingen, Daimlerstraße, ca. 800 m² VK; Lage im Gewerbegebiet
- /// **Netto**, Hermaringen, Friedrichstraße 54, ca. 840 m² VK; Lage im Gewerbegebiet
- /// **Netto**, Bächingen an der Brenz, Sontheimer Straße 33, ca. 800 m² VK, dezentrale Lage

Darüber hinaus ist in den umliegenden Städten und Gemeinden (Gerstetten, Herbrechtingen, Gingen an der Brenz, Gundelfingen, Günzburg und Langenau) jeweils ebenfalls ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dort sind nahezu flächendeckend Lebensmittelstandorte aus allen Betriebstypensegmenten vorhanden. Vor dem Hintergrund der ausdifferenzierten Wettbewerbssituation im Umland des Standortes erschließt der Netto-Markt kein über die benannten Gemeinden hinausgehendes Einzugsgebiet. Folgende Karte stellt eine Auswahl an relevanten Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets dar.

Karte 5: Relevante Wettbewerber



3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

3.1. Methodik

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

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

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

3.2. Umsatzumverteilungen der Szenarien

Für die Bewertung der Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto-Marktes an den Vorhabenstandort „Oberstotzinger Straße“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.060 m² folgende Umsatzleistungen je Szenario generieren:
 - Szenario 1: 4,1 Mio. €; Food: 3,6 Mio. €, Nonfood: 0,5 Mio. €
 - Szenario 2: 2,5 Mio. €; Food: 2,2 Mio. €, Nonfood: 0,3 Mio. €
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 840 m² ansässig ist.³⁰ Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 3,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Für den Bäcker sind etwa 0,2 Mio. € Bestandsumsatz (Lebensmittel) anzusetzen. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Niederstotzingen generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes

³⁰ Damit handelt es sich bereits heute um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

mit 1.060 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

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

Szenario 1

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben³¹ (Szenario 1)

Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	3,0 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I (ca. 6 % von 4,2 Mio. €)	0,2 – 0,3 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Sontheim, Asselfingen und Herbrechtingen-Bissingen (Zone II und III) (ca. 2 – 3 % von 10,7 Mio €)	0,2 – 0,3 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des EZG (nicht nachweisbar)	< 0,1 Mio. €
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,6 Mio. €
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	0,4 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	< 0,1 Mio. €
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5 Mio. €
	▪ Umsatz insgesamt	4,1 Mio. €

GMA-Berechnungen 2017

³¹ Berechnung ohne den Bäcker im Netto.

Szenario 2

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Szenario 2)

Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	3,0 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I <i>Keine Umverteilungen nachweisbar, da der neue Markt einen geringeren Umsatz generieren würde als der Bestandsmarkt</i>	- 0,8 Mio. €
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	2,2 Mio. €
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	0,4 Mio. €
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	- 0,1 Mio. €
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,3 Mio. €
	▪ Umsatz insgesamt	2,5 Mio. €

GMA-Berechnungen 2017

3.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

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

Szenario 1:

- 
 Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Netto-Lebensmittelmarktes umfasst die gesamte Stadt Niederstotzingen, im fußläufigen Einzugsbereich des Netto-Marktes (1.000-Meter-Radius) lebt knapp die Hälfte der Niederstotzinger Wohnbevölkerung (2.180 EW). Außerdem umfasst dieses den Hauptwettbewerber Penny ebenso wie die restlichen Lebensmittelhandwerksbetriebe in Niederstotzingen. Demnach ergeben sich hier die höchsten absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. von bis zu 6 %. Es ist davon auszugehen, dass der Hauptanteil des umzuverteilenden Umsatzes zulasten des betriebstypengleichen Wettbewerbers Penny, welcher direkt auf dem benachbarten Grundstück liegt und flächenmäßig schwächer aufgestellt ist, fallen wird. Für den Penny-Markt kann von einer Umverteilungswirkung von bis zu 8 % ausgegangen werden. Dennoch liegen die Umverteilungseffekte unterhalb des Anhaltswertes von 10 %; von Betriebsschließungen in Niederstotzingen ist nicht auszugehen.

- In der Zone II und Zone III finden sich die Hauptwettbewerber in Sontheim an der Brenz zentral gelegen, mit einem flächenmäßig attraktivem, zukunftsfähig aufgestellten Supermarkt (Rewe), einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter (Norma) und einem Getränkemarkt, an die auch Kaufkraft aus Niederstotzingen abfließt. In Asselfingen, Herbrechtingen-Bissingen und Günzburg-Riedhausen sind keine strukturprägenden Betriebe vorzufinden. Demnach ist davon auszugehen, dass Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. Umverteilungswirkungen von ca. 2 – 3 % größtenteils auf die Hauptwettbewerber in Sontheim entfallen werden. Diese geringen Umsatzumverteilungseffekte lassen keine städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Zudem können sie auch als aktuelle Kaufkraftabflüsse nach Sontheim interpretiert werden.
- Weniger als rd. 0,1 Mio. € werden gegenüber den leistungsfähigen Anbieterstrukturen in den benachbarten Städten und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt. Die Umverteilungswirkungen liegen dementsprechend unterhalb des Anhaltswertes von 10 %; von Beeinträchtigungen ist hier nicht auszugehen.
- Im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Niederstotzingen und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Szenario 2:

- Unter Annahme des gleichzeitigen Bestandes eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Netto-Alt-Immobilie werden die Marktanteile aller Anbieter in Niederstotzingen deutlich sinken; dem verlagerten und erweiterten Netto-Markt kann es nicht gelingen einen höheren Umsatz als der aktuelle Bestandsmarkt zu generieren. Sein Umsatz würde sogar sinken. Durch diesen gesunkenen Umsatz ergibt sich kein umzuverteilender Mehrumsatz durch die Erweiterung (weder im Lebensmittel- noch im Nichtlebensmittelbereich). Aufgrund von drei Lebensmittelmärkten in Niederstotzingen ist jedoch davon auszugehen, dass die dann bestehende hohe Wettbewerbsdichte bei einem verhältnismäßig geringem Kaufkraftvolumen und eingeschränktem Einzugsgebiet (gem. zentralörtlicher Struktur soll Niederstotzingen als gemeinsames Doppel-Kleinzentrum auch keine nennenswerte überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen) zu einer Aufgabe von einem der drei Anbieter führen würde. Hierbei gilt jedoch zu berücksich-

tigen, dass durch die Aufgabe von einem der drei Anbieter die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Niederstotzingen oder der umliegenden Gemeinden nicht gefährdet sind. Die Anbieter liegen alle in direkter Nachbarschaft. Die mögliche Aufgabe eines Marktes beeinträchtigt somit weder die gesamtstädtische noch die wohnortnahe Nahversorgungsstruktur, da für die Bevölkerung weiterhin eine Versorgung bestehen bleibt. Da weder Niederstotzingen noch die weiteren Gemeinden im Einzugsgebiet über einen zentralen Versorgungsbereich verfügen, ist somit auch von keinen städtebaulichen Auswirkungen auf deren Ortskerne auszugehen. Es handelt sich somit um rein wettbewerbliche Effekte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben v. a. der Modernisierung und Anpassung des Netto Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen dient. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf die Ortszentren oder die verbrauchernahe Versorgung innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes können in beiden Szenarien ausgeschlossen werden.

3.4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische 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.“

3.5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

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

- **Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes bei Betrachtung beider Szenarien nicht verletzt.** Die wesentlichen Umverteilungen werden in Niederstotzingen sowie dem benachbarten Sontheim an der Brenz zu erwarten sein. Diese werden jedoch deutlich unterhalb des 10 %-Anhaltswertes liegen (max. 8 %). Insbesondere werden davon die betriebstypengleichen oder -ähnlichen Lebensmittelmärkte tangiert sein. Diese Märkte können jedoch trotz ihrer teilweise geringeren Größen (Lebensmitteldiscounter) auf einen bestehenden Kundestamm setzen und demnach als wirtschaftlich leistungsfähig eingeschätzt werden, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.
- Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.
- Innerhalb des Einzugsgebietes des erweiterten Netto-Marktes befinden sich keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche. Aufgrund der geringen Auswirkungen ist mit keinen Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge im Einzugsgebiet zu rechnen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes

sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

VI. Nachfolgenutzung der Netto-Altimmobilie, Theodor-Storm-Straße

Die Immobilie am Standort Theodor-Storm-Straße 12, in der sich der aktuelle Netto-Markt befindet lässt sich als durchschnittliche, attraktive, eingeschossige Handelsimmobilie mit aktuell rd. 840 m² Verkaufsfläche und ca. 57 Parkplätzen beschreiben. Die Zufahrt sowohl für PKW als auch für LKW findet südlich der Immobilie über die von der Oberstotzinger Straße abgehende Stichstraße (Theodor-Storm-Straße) statt.

Aufgrund der Struktur der Immobilie, der verkehrsgünstigen Lage ebenso wie der Größe der bestehenden Verkaufsfläche lässt sich eine Nachfolgenutzung durch einen anderen Einzelhandelsbetrieb nicht völlig ausschließen. Im Rahmen dieses Gutachtens zu den Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes ergibt sich folgende Frage:

- Besteht die Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung der Immobilie durch einen weiteren Lebensmittelanbieter?

Es ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt Netto seinen Betrieb in der Immobilie an der Theodor-Storm-Straße erst beenden wird sobald er seinen neuen Betrieb an der Oberstotzinger Straße eröffnen kann. Demnach ergäbe sich perspektivisch in Niederstotzingen folgende Bestandssituation der Lebensmittelanbieter:

- Penny, Lebensmitteldiscounter, mit rd. 600 m² Verkaufsfläche an der Oberstotzinger Straße zwischen den Stadtteilen Ober- und Niederstotzingen in Nachbarschaft zu Netto
- Netto, Lebensmitteldiscounter, mit rd. 1.060 m² Verkaufsfläche, neu eröffnet, an der Oberstotzinger Straße zwischen den Stadtteilen Ober- und Niederstotzingen in Nachbarschaft zu Penny
- Fünf Anbieter des Lebensmittelhandwerks (3 Bäckereien, 2 Metzgereien)
- Eine Tankstelle

Nach der Ansiedlung des neuen Netto-Marktes würde Niederstotzingen mit den beiden Lebensmitteldiscountern, den Lebensmittelhandwerksbetrieben und der Tankstelle im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel einen Bestandsumsatz von insgesamt 8,1 Mio. € aufweisen. Bei einem Kaufkraftvolumen von 9,4 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel ergäbe sich somit für Niederstotzingen eine Zentralität von 86 %. Unter der Annahme einer vollständigen Kaufkraftabschöpfung mit 100 % Zentralität ließen sich somit noch **1,3 Mio. €** Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel errechnen.

Tabelle 9: Kaufkraftvolumen und Bestandsumsatz Nahrungs- und Genussmittel in Niederstotzingen

Standortlage	in Mio. €
Kaufkraftvolumen Nahrungs- und Genussmittel Niederstotzingen	9,4
Bestandsumsatz in Niederstotzingen (nach Eröffnung neuer Netto)	8,1
Restliches verfügbares Kaufkraftvolumen	1,3

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

Die Betrachtung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen und der sich hieraus ergebenden hohen Kaufkraftbindung lässt den Schluss zu, dass in Niederstotzingen sich weder ein weiterer Lebensmitteldiscounter, noch ein Supermarkt oder Bio-Supermarkt ansiedeln wird. Dies wird auch durch die folgenden Ausführungen unterstrichen:

Supermärkte expandieren aktuell im Schnitt auf Verkaufsflächengrößen³² zwischen 1.000 und 3.000 m². Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Supermärkten liegt zwischen 3.800 und 4.400 €/ m² VK p. a.; der durchschnittlichen Umsatz von Supermärkten bei rd. 4,1 Mio. €³³. Biomärkte erreichen zum Teil eine noch höhere Flächenproduktivität. Abgesehen davon verlangen diese auch ein Einzugsgebiet, welches im Schnitt mehr als 15.000 Einwohner umfasst. Sie expandieren überwiegend in Mittel- und Großstädten.

Im Bereich der Lebensmitteldiscounter variieren diese Werte je nach Anbieter ebenfalls. So siedeln sich Discounter aktuell in der Regel ab 1.000 m² bis 1.400 m² Verkaufsfläche (Bsp. Lidl) und mehr an. Ebenso variieren auch die Flächenproduktivitäten und die durchschnittlichen Umsatzeleistungen der unterschiedlichen Anbieter. Die Flächenproduktivitäten der Discounter liegen zwischen rd. 3.500 und rd. 5.500 €/ m² VK P. a., in ihren Spitzenwerten zum Teil auch deutlich darüber (Bsp. Aldi Süd gem. Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018: 10.040 €/ m² VK p. a.). Das selbe gilt auch für die durchschnittlichen Umsätze der Anbieter. Diese weisen Spannen zwischen 2,5 Mio. € und in den höchsten Werten bis 8,4 Mio. € auf. Gemäß EHI Handelsdaten aktuell ist für Discounter ein durchschnittlicher Umsatz von 4,3 Mio. € anzusetzen³⁴.

Daraus lässt sich schließen, dass aufgrund des nur noch geringen „freien“ Kaufkraftvolumens in Niederstotzingen, ebenso wie der Tatsache, dass kaum Kaufkraft von anderen Standorten zufließt, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Supermarktes oder eines Biomarktes mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist, da sich eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von gleichzeitig drei Lebensmittelmärkten nicht abbilden lässt.³⁵

³² Siehe: Expansionsbroschüren Edeka und Rewe

³³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2017

³⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2017

³⁵ Insofern handelt es sich bei Szenario 2 aus gutachterlicher Sicht um eine eher unwahrscheinliche Annahme.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	▪ Standort in Scharnierlage zwischen Niederstotzingen und Oberstotzingen, Standortumfeld mit Mischnutzung (Gewerbe, Wohnen); Wohngebiete im weiteren Standortumfeld ▪ Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmittelmarktes von ca. 840 m² auf ca. 1.060 m² VK ▪ Zusätzlich plant die Bäckerei eine Erweiterung ihres Betriebs auf insgesamt 75 m², wovon die Hälfte als Verkaufsfläche zählt ▪ eingeführter Versorgungsstandort (benachbart mit Penny-Markt), wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung Niederstotzingens
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbe- dingungen Nieder- stotzingen	▪ Makrostandort: ca. 4.611 Einwohner, Kleinzentrum Niederstotzingen gemeinsam mit Sontheim an der Brenz (Doppelzentrum) ▪ Einzelhandelsstrukturen: Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich Netto und Penny, punktuell weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Zone I auf Niederstotzingen. Zone II umfasst die westlich angrenzenden Bereiche, Zone III die benachbarte Gemeinde Sontheim. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 12.050 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 24,9 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.060 m² VK ▪ Szenario 1: ca. 4,1 Mio. €; Food: 3,6 Mio. €, Nonfood: 0,5 Mio. € ▪ Szenario 2: ca. 2,5 Mio. €; Food: 2,2 Mio. €, Nonfood: 0,3 Mio. €
Umsatzumvertei- lungseffekte in %	▪ Anbieter in Zone I: ▪ Szenario 1: rd. 6 % ▪ Szenario 2: nicht nachweisbar ▪ Anbieter in Zone II und III: ▪ Szenario 1: rd. 2 – 3 % ▪ Szenario 2: nicht nachweisbar ▪ Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes: ▪ Szenario 1: nicht nachweisbar ▪ Szenario 2: nicht nachweisbar

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird in beiden Szenarien erfüllt; die Ausnahmeregelung greift. Die Gemeinde ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dementsprechend grundsätzlich zwar als Standort für großflächige Einzelhandelbetriebe nicht geeignet. Der Netto-Markt übernimmt jedoch bereits seit Jahren maßgebliche Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner von Niederstotzingen. Mit der Modernisierung bei gleichzeitiger, moderater Erweiterung der Verkaufsfläche wird ein wichtiger Nahversorgungsstandort gesichert und damit die Grundversorgung für die Stadt Niederstotzingen sichergestellt.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird in beiden Szenarien eingehalten. Der Markt kann als städtebaulich integriert eingeordnet werden und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion (auch fußläufige) für die Wohnbevölkerung von Niederstotzingen.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird in beiden Szenarien eingehalten. 71 % bzw. 73 % des Umsatzes stammen aus Niederstotzingen selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten.
Beeinträchtungsverbot	Das Beeinträchtungsverbot wird in beiden Szenarien eingehalten. Unter Anbetracht der Szenarien befinden sich die Umsatzumverteilungen mit max. 7 – 8 % in Niederstotzingen sowie max. 3 % im benachbarten Sontheim, Asselfingen, Herbrechtingen-Bissingen und Günzburg-Riedhausen auf geringem Niveau. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des städtebaulichen Gefüges sowie auf Nahversorgungsfunktionen sind auszuschließen.

GMA-Zusammenstellung 2017



 ppa. Gerhard Beck
 Dipl.-Geogr.



 Franziska Hamscher
 M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Planskizze des Vorhabens	6
Karte 2:	Lage von Niederstotzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	15
Karte 3:	Projektstandort, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des verlagerten Netto-Marktes in Niederstotzingen	25
Karte 5:	Relevante Wettbewerber	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung von Niederstotzingen und der Region	13
Tabelle 3:	Auswertung der Kundenherkunftserhebung des bestehenden Netto-Marktes in Niederstotzingen (25. – 27.10.2016)	23
Tabelle 4:	Umsatzprognose Szenario 1 anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit ca. 1.060 m ² VK, keine Nachnutzung der Alt-Immobilie durch Einzelhandel)	28
Tabelle 5:	Umsatzprognose Szenario 2 anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit ca. 1.060 m ² VK; Nachnutzung Alt-Immobilie durch Lebensmittelmarkt)	29
Tabelle 6:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel)	33
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Szenario 1)	36
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Szenario 2)	37
Tabelle 9:	Kaufkraftvolumen und Bestandsumsatz Nahrungs- und Genussmittel in Niederstotzingen	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016	8
--------------	--	---

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Bestandsmarkt am Standort Theodor-Storm-Straße 12	19
Foto 2:	Bestandsmarkt mit benachbartem Penny und Haltestelle	19
Foto 3:	Neuer Vorhabenstandort	19
Foto 4:	Blick Richtung Westen von Vorhabenstandort	19