



# Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Gärtringen

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

Ludwigsburg , den 18.10.2021

**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

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



Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Nutzungsstrukturen nach Teilbereichen</b>	<b>6</b>
<b>3. Versorgungsbezogene Bedeutung des Gewerbegebietes am S-Bahnhof</b>	<b>8</b>
<b>4. Lupenbetrachtung der Teilbereiche 2a und 2b</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment</b>	<b>10</b>
4.1.1 Standortgemeinde Gärtringen	10
4.1.2 Umland	10
<b>4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Umsatzprognose</b>	<b>14</b>
4.3.1 Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m <sup>2</sup> VK	14
4.3.2 dm-Drogeriemarkt mit max. 800 m <sup>2</sup> VK	15
4.3.3 Kumulierter Umsatzzuwachs	15
<b>4.4 Auswirkungen der Vorhaben</b>	<b>16</b>
4.4.1 Methodik	16
4.4.2 Umsatzumlenkungen – kumulierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben	16
4.4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	17
<b>4.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung</b>	<b>19</b>
4.5.1 Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung	19
4.5.2 Integrationsgebot	20
4.5.3 Kongruenzgebot	21
4.5.4 Beeinträchtigungsverbot	22
<b>5. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Festsetzung nach Teilbereichen</b>	<b>23</b>

## 1. Aufgabenstellung

Im Umfeld des S-Bahnhofes verfügt die Gemeinde Gärtringen über ein Gewerbegebiet, das Teil des im Regionalplan der Region Stuttgart ausgewiesenen Vorranggebietes „Gärtringen-Ost“ für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist. „Das bedeutet, dass diese Standorte vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt und gesichert werden müssen, dass die gewerbliche Nutzung den spezifischen Standortqualitäten Rechnung trägt und dass sie langfristig gesichert und haushälterisch (in Bauabschnitten) in Anspruch genommen werden sollen.“<sup>1</sup> Ein Ziel der Gemeinde ist daher, das bestehende Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden sowie dem hochwertig dienstleistenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln zu können.<sup>2</sup>

Für das Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ trat im September 1999 ein Bebauungsplan in Kraft, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Im August 2020 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft, die die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ergänzt. Mit der 1. Änderung wurden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- /// Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- /// Nutzung durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- /// Vergnügungsstätten.

Im Oktober 2020 hat die Gemeinde Gärtringen einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des entsprechenden Bebauungsplans „Am S-Bahnhof“ gefasst. Hintergrund der Änderung ist die bis dato vorhandene Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe auch i. S. der Agglomerationsregelung des Regionalplans. Die steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zudem plant die Fa. Aldi die Weiterentwicklung des im Geltungsbereich befindlichen Aldi-Lebensmittelmarktes. Die Erweiterung (vgl. GMA-Analyse vom November 2019) wäre ausschließlich über die Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO möglich. Diese Festsetzung soll in der 2. Änderung berücksichtigt werden. Auch ist der ebenfalls im Geltungsbereich befindliche dm-Drogeriemarkt zu sichern, da dies der einzige Anbieter für Drogeriewaren in Gärtringen ist.

Ziel der 2. Änderung ist folglich, eine den Zielen der Raumordnung angepasste Festsetzung für die bauliche Nutzung „Einzelhandel“ in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zu treffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe unterschiedlich zu bewertender Teilbereiche. Neben klassischen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind u. a. Handels- und Büronutzungen in diesem Bereich ansässig.

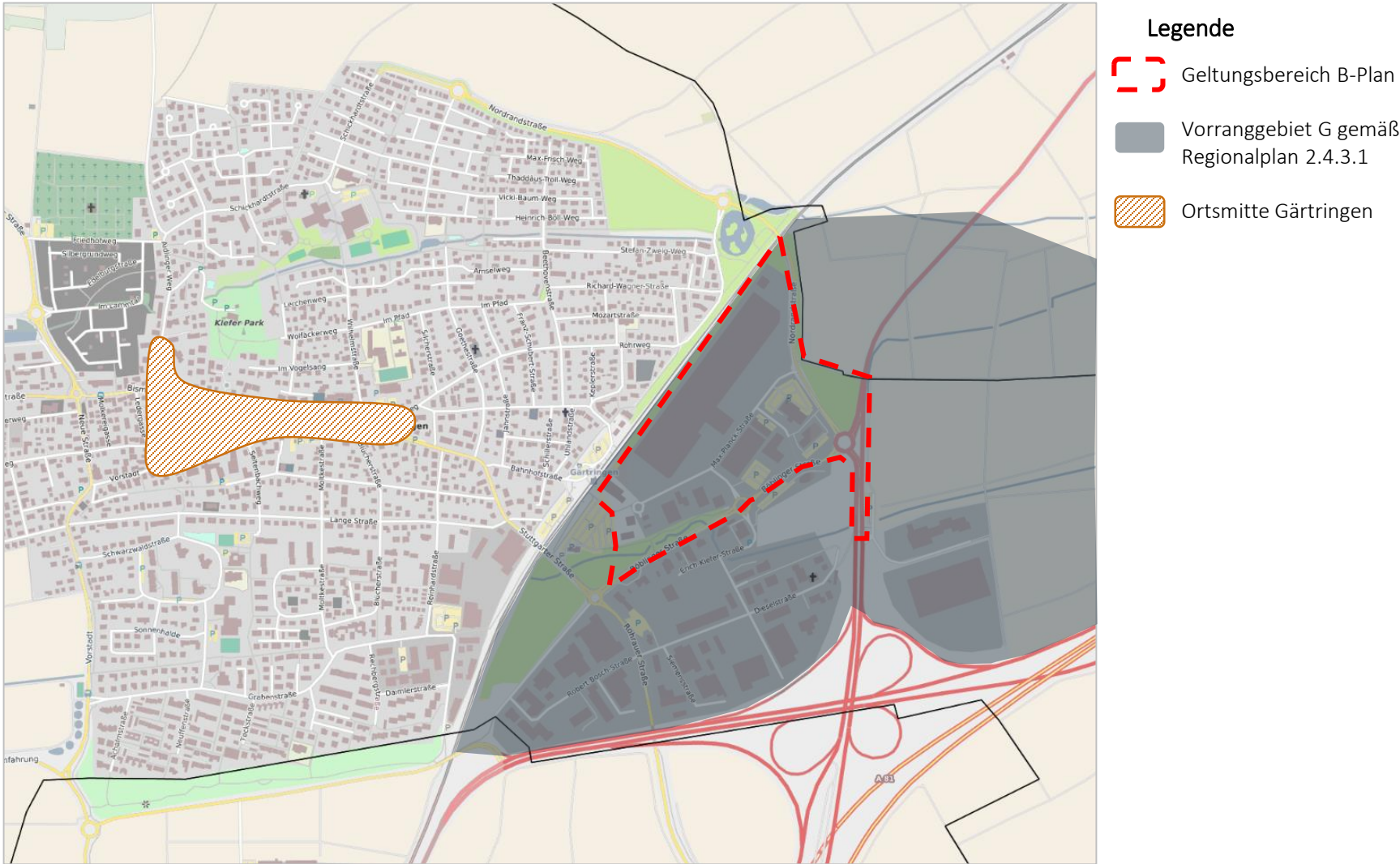
Aus Sicht der Gemeinde wäre es zielführend, eine Bewertung des gesamten Geltungsbereichs bezüglich der handelsbezogenen Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes vorzunehmen und dabei geplante und potenzielle Erweiterungsvorhaben in die Betrachtung einzustellen.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Stuttgart, S. 96

<sup>2</sup> Gemeinde Gärtringen: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“, S.2



**Karte 1: Lage des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“ im Siedlungsgebiet der Gemeinde Gärtringen**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

## 2. Nutzungsstrukturen nach Teilbereichen

Um eine detaillierte Bewertung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vornehmen zu können, erfolgte von der GMA im November 2020 eine Erhebung der Nutzungsstrukturen durch eine Vor-Ort-Begehung. Ergänzend wurden die von der Gemeinde Gärtringen zur Verfügung gestellten Daten des Gewerbeverzeichnisses berücksichtigt.

Die Strukturen in den einzelnen Teilbereichen stellen sich wie folgt dar. Ergänzend wird eine Einordnung der jeweiligen Nutzung in Bezug auf Überschneidungen mit dem Einzelhandel vorgenommen.

**Tabelle 1: Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“**

Max-Planck-Straße (Hausnr.)	Hauptnutzung	Nutzungszuordnung	Überschneidungen mit der Nutzung „Einzelhandel“
<b>Teilbereich 1</b>			
1	Verschiedene Nutzer wie Finanzdienstleister, Fitnessräume, Gebäudereinigung etc.)	Dienstleistungen	---
2	Schiebel Forst- und Landwirtschaftliche Dienstleistungen	Dienstleistungen	---
3	Gewerbehalle (Nutzung unbekannt)	Gewerbe	---
4	Waschinsel	Dienstleistungen	---
4	Imbiss „Pit Stop“	Gastronomie	---
5	Kühne & Nagel, Trelleborg Sealing Solutions	Logistik Gewerbe	---
6 – 8	Verschiedene Mieter	Büronutzung / Dienstleistungen	---
10	Faude Automatisierung / Marketing	Gewerbe / Dienstleistung	---
12	Kimmerle Schreinerei	Handwerk	---
16	Fliesenpyramide / Naturstein Hristov	Handwerk Showroom nur am Samstag	---
16 – 24	Louis Renner	Gewerbe	---
32	Ulmann Dichtungstechnik	Gewerbe	---
34	Horn Sensortechnik Bahrmann	Gewerbe	---
<b>Teilbereich 2a</b>			
36	Aldi	Einzelhandel	X
<b>Teilbereich 2b</b>			
26	dm	Einzelhandel	X
<b>Teilbereich 3</b>			
---	„Aldi-Hügel“	Grünfläche	---

GMA-Erhebung November 2020; Gewerbeverzeichnis der Gemeinde Gärtringen 2020

**Karte 2: Aktuelle Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“**



**Legende**  
**Teilbereiche gemäß B-Plan**

- Teilbereich I
- Teilbereich IIa
- Teilbereich IIb
- Teilbereich III

- Prod. / Verarb. Gewerbe
- Handwerk
- Dienstleister / Büro
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Wohnen
- Grünfläche

In der Zusammenschau weist der Bebauungsplan eine Mischung verschiedener Nutzungen auf. Der nördliche Teilbereich 1 ist schwerpunktmäßig durch Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie der Logistikbranche belegt. Der südliche Teilbereich 1 ist dienstleistungs- und handwerksorientiert. Die Teilbereiche 2a und 2b weisen einen Handelschwerpunkt auf. Der Teilbereich 3 beschränkt sich auf eine Grünfläche jenseits der Nordrandstraße.

Eine handelsbezogene Relevanz ist nur in den Teilbereichen 2a und 2b festzustellen. Die im Teilbereich 1b ansässige Fliesenpyramide / Fa. Naturstein Hristov verfügt zwar über einen Showroom, der nach eigenen Angaben samstags von 10-18 Uhr geöffnet ist, ist aber im Schwerpunkt dem Handwerk zuzuordnen.

### **3. Versorgungsbezogene Bedeutung des Gewerbegebietes am S-Bahnhof**

Innerhalb der Standortstrukturen in Gärtringen verfügt das Gewerbegebiet am S-Bahnhof mit den Standorten von Aldi und dm neben dem Standort des Vollsortimenters Edeka an der Reinhardstraße sowie dem Ortsmitte-Standort des Netto-Marktes (Discounter) über eine gewichtige Bedeutung für die Grund- und auch Nahversorgung in Gärtringen. Die langjährig etablierte Versorgungslage übernimmt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nordöstlichen Wohnquartiere sowie der Erwerbstätigen des Gewerbegebietes in Gärtringen.

An der Max-Planck-Straße befindet sich eine moderne Standortkombination aus einem Discounter und dem einzigen Drogeriemarkt in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der unsicheren Zukunft des Netto-Marktes an der Hauptstraße, der aktuell über eine wenig zeitgemäße Verkaufsflächengröße verfügt und einen erheblichen Modernisierungsaufwand aufweist, handelt es sich beim Aldi-Markt um den einzigen zukunftsfähigen Discounter für eine Gemeinde mit rund 13.000 Einwohnern. Aufgrund diverser Flächenrestriktionen im Zentrum kann kein weiterer Standort für den Lebensmittelbereich entwickelt werden. Insofern haben sich der wohngebietsbezogene Versorgungsbereich „Reinhardstraße“ (Edeka) und der Standort „Max-Planck-Straße“ als Lebensmittelstandorte für die Gemeinde Gärtringen manifestiert und bewährt.

Wie bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept von 2018 dokumentiert, bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung in Gärtringen auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Wert. Es wurde bereits 2018 deutlich, dass mit Blick auf den aktuellen bundesweiten Durchschnittswert von 435 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner noch Ansiedlungspotenzial vorhanden ist, auch bezogen auf die Kaufkraftbindung. Hier ist auch im Jahr 2021 noch ein Abfluss festzustellen. Ein hypothetischer Wegfall des Standortes Aldi / dm würde zu einem gravierenden Verlust der Versorgungsfunktion für die eigene Wohnbevölkerung führen.



#### 4. Lupenbetrachtung der Teilbereiche 2a und 2b

Die Kartierung der Nutzungsstrukturen hat ergeben, dass im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes zwei Einzelhandelsbetriebe i.e.S. ansässig sind.

Für die relevanten Teilbereiche 2a und 2b ist eine Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Im Teilbereich 2a befindet sich der Aldi-Lebensmittelmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 1.028 m<sup>2</sup> und im Teilbereich 2b der dm-Drogeriemarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche<sup>3</sup> von 684 m<sup>2</sup>.



Foto 1: bestehender Aldi-Markt



Foto 2: bestehender dm-Drogeriemarkt

Quelle: GMA November 2020

Für den Aldi-Markt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hierfür wurde von der GMA GmbH im November 2019 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt, die das Vorhaben jedoch nur singular betrachtet. Für den dm-Markt ist aktuell keine Erweiterung vorgesehen, dennoch soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die Erweiterungsoption auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft werden. Beide Vorhaben bilden aus regionalplanerischer Sicht (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)) eine Einzelhandelsagglomeration. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wird in den folgenden Kapiteln eine kumulierte Betrachtung der beiden Vorhaben vorgenommen. Für die Aussagen zum Aldi-Markt wird Bezug zur GMA-Analyse vom November 2019 genommen. Diese wurde in ausgewählten Aspekten wie Einwohnerzahl<sup>4</sup>, Kaufkraftniveau und -potenzial aktualisiert.

Als rechtliche Grundlage sind § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplan Verband Region Stuttgart zugrunde zu legen.

Folgende Bausteine werden im Folgenden bearbeitet:

- /// Darstellung und Bewertung der Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment in Gärtringen und im Umland
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose beider Vorhaben
- /// Ermittlung und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Wirkungen der Vorhaben
- /// Bewertung der Vereinbarkeit der Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

<sup>3</sup> Angaben der Gemeinde Gärtringen

<sup>4</sup> Angaben der Gemeinde Gärtringen März 2021 (13.012 Einwohner)

## 4.1 Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment

### 4.1.1 Standortgemeinde Gärtringen

In Gärtringen wird die Versorgungsfunktion im **Lebensmittelbereich** insbesondere durch die bestehenden Märkte Aldi, Netto und Edeka sichergestellt. Als weitere Lebensmittelmärkte neben Aldi sind folgende Anbieter zu nennen:

- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 29, ca. 500 m<sup>2</sup> VK; Lage in der Ortsmitte von Gärtringen. Der Markt ist integriert und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Nur bedingt leistungsfähig mit erheblichen Modernisierungsbedarf. Betrieb ist perspektivisch gefährdet.
- **Edeka**, Supermarkt, Reinhardstraße 27 – 29, ca. 950 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Getränkemarkt 650 m<sup>2</sup> VK). Der Markt ist integriert und verfügt auch über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Moderner und sehr leistungsfähiger Wettbewerber.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde Gärtringen noch weitere Spezialanbieter aus dem Lebensmittelbereich ansässig (u. a. Getränkemarkt). Das Lebensmittelhandwerk ist durch eine Reihe an Bäckereien und Metzgereien sehr gut vertreten.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor ist somit aktuell eine Gesamtverkaufsfläche<sup>5</sup> von rd. 3.700 – 3.800 m<sup>2</sup> vorhanden. Auf die drei Lebensmittelmärkte entfallen ca. 3.100 m<sup>2</sup> bzw. ca. 83 % der Lebensmittel-Verkaufsfläche.

Das **Drogeriewarenssegment** ist in Gärtringen in erster Linie durch den hier in Rede stehenden dm-Drogeriemarkt geprägt. Das Fachmarktangebot wird durch die Teilflächen in den Lebensmittelmärkten Aldi, Edeka und Netto ergänzt, die jedoch im Vergleich eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. In der Ortsmitte von Gärtringen sind zwei kleinere Spezialanbieter im Kosmetiksegment ansässig. Die Überschneidungen mit dem dm-Fachmarkt sind aufgrund der eher anwendungsorientierten Ausrichtung der Betriebe und der Produktspezialisierung (u. a. Naturkosmetik) kaum vorhanden.

### 4.1.2 Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes sind im **Lebensmittelbereich** insbesondere die Angebotsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu beachten. Die direkt anschließenden Kommunen verfügen über eigene Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich. Dort sind flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt. Ergänzend ist auf die breite Angebotspalette in Herrenberg, Böblingen und Sindelfingen hinzuweisen.

Eine Übersicht der Wettbewerbssituation im näheren Umland wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

---

<sup>5</sup> GMA-Erhebung November 2019

Tabelle 2: Versorgungsstrukturen im Umland (nur Lebensmittelmärkte)

Wettbewerber	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ehningen</b>			
Lidl	Discounter	Bühlallee	1.000
Edeka	Supermarkt	Bahnhofstraße	950
<b>Deckenpfronn</b>			
Netto	Discounter	Nordstraße	1.070*
<b>Aidlingen</b>			
Netto	Discounter	Böblinger Straße	790
Rewe	Supermarkt	Furchenweg	950
<b>Nufringen</b>			
Lidl	Discounter	Ferdinand-Porsche-Straße	1.000
CAP	Supermarkt	Hauptstraße	600






\* genehmigte Erweiterung

GMA-Zusammenstellung 2019, ca.-Werte, gerundet

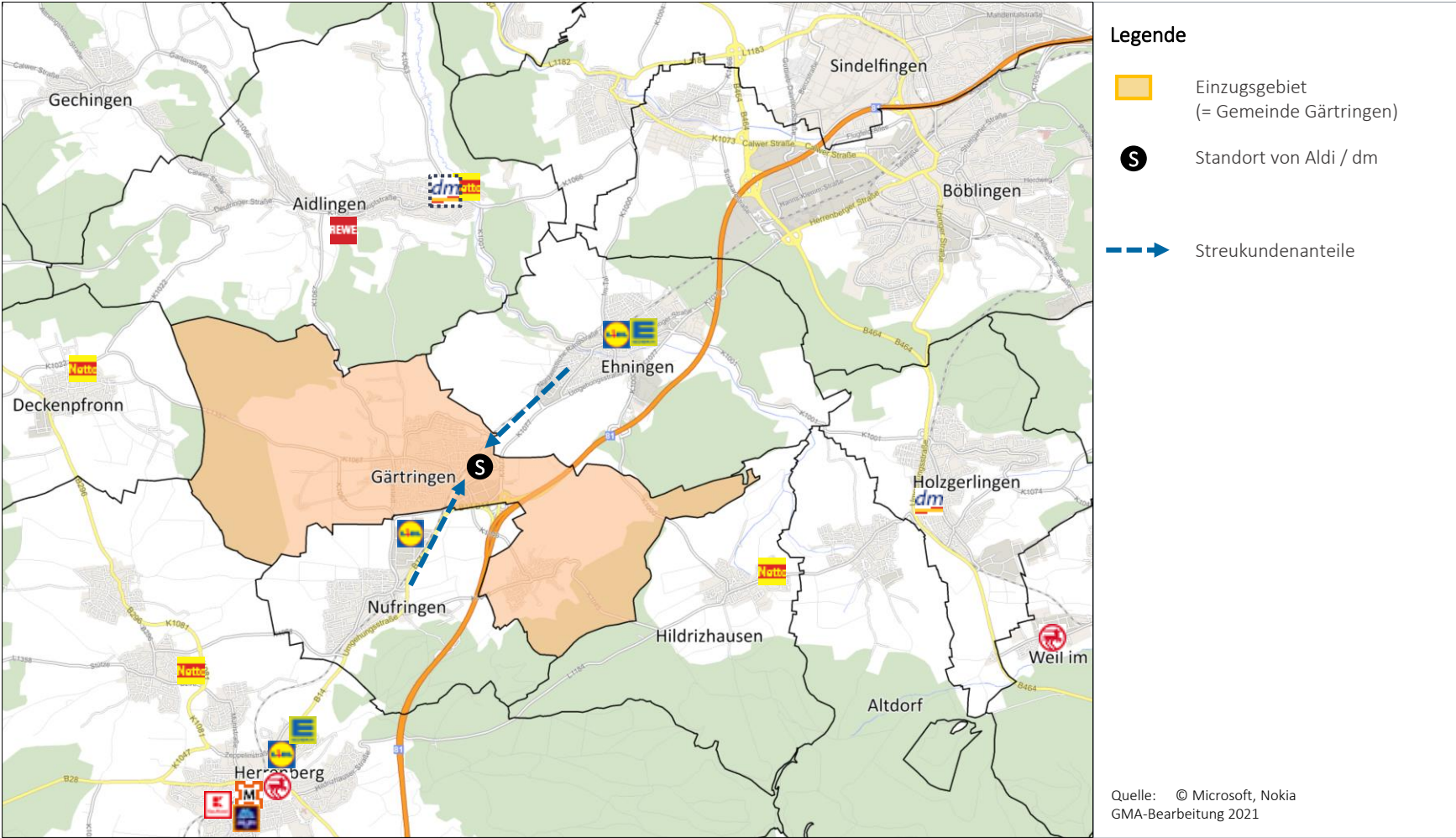
Im **Drogeriewarenssegment** sind in den unmittelbar angrenzenden Kommunen (u. a. Ehningen, Nufringen) keine weiteren Wettbewerber ansässig. Im südlich gelegenen Mittelzentrum Herrenberg befinden sich dagegen mit den Filialisten Müller und Rossmann zwei strukturprägende Wettbewerber (Planung weiterer Drogeriemarkt im Bereich „Binsenkolben“). Auch in der Gemeinde Aidlingen wird die Ansiedlung eines dm-Marktes mit 650 m<sup>2</sup> VK diskutiert (B-Plan Flachwiesen). Östlich der BAB 81 sind weitere Drogeriefachmärkte in Weil im Schönbuch und in Holzgerlingen vorhanden.

#### 4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

-  wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
-  verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
-  Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
-  Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Gärtringen und den umliegenden Städten und Gemeinden
-  Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Gärtringen (u. a. Deckenpfronn, Nufringen und Ehningen etc.).

**Karte 3: Einzugsgebiet der Handelsnutzungen im Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ und Wettbewerbssituation im Umland**





Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren erschließen beide Märkte im Kern ein Einzugsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Gärtringen mit aktuell rd. 13.000 Einwohnern<sup>6</sup> begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten, dennoch ist für beide Nutzungen aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region von leicht unterschiedlich hohen Streuumsatzanteilen von außerhalb von Gärtringen auszugehen. Für den Aldi-Markt fallen diese etwas geringer aus, da in nordöstlicher Richtung mit Ehningen ein stark aufgestellter Lebensmitteleinzelhandelsstandort (Lidl, Edeka) folgt. Darüber hinaus ist auf die Angebotsstrukturen in Aidlingen, Nufringen (Lidl) und v. a. in Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg hinzuweisen. Im Drogeriewarensegment sind die nächsten Wettbewerber aktuell erst in Herrenberg bzw. in Böblingen / Sindelfingen ansässig. In der Gemeinde Aidlingen ist im Gebiet Flachswiesen jedoch ein Drogeriemarkt vorgesehen. Dennoch müssen potenzielle Verknüpfungen mit dem Umland im Vergleich zum Aldi-Markt etwas stärker berücksichtigt werden.

Aufgrund der hohen Beschäftigtenkonzentration im angrenzenden Gewerbegebiet sowie der hervorragenden **verkehrliche Standortlage** und der damit einhergehenden Pendlerverflechtungen ist mit einem erhöhten Streukundenanteil von außerhalb der Gemeinde zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streuumsätze“ angemessen berücksichtigt. Dabei wird auch die Agglomerationslage zwischen Aldi und dm in die Betrachtung mit eingestellt.

**Zusammenfassend** lässt sich feststellen, dass das Einzugsgebiet stark durch die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum beeinflusst wird. Insofern wird sich das Einzugsgebiet beider Nutzungen auch nach Umsetzung im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Gärtringen selbst beschränken, was die Nahversorgungsbedeutung des Standortes unterstreicht.



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

**ca. 6.210 €.<sup>7</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Gärtringen betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

-  für Nahrungs- und Genussmittel **ca. 2.285 €<sup>8</sup>**
-  für einen Drogeriemarkt (inkl. Randsortimente): **ca. 441 €<sup>9</sup>.**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der Fa. MB Research, Nürnberg, liegt das Kaufkraftniveau in Gärtringen bei 114,6 und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Für die Gemeinde Gärtringen mit ca. 13.000 Einwohnern beläuft sich das Kaufkraftpotenzial

-  im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf **ca. 34,1 Mio. €**
-  für einen Drogeriefachmarkt auf **ca. 6,6 Mio. €.**

<sup>6</sup> Quelle: Gemeinde Gärtringen, Stand: 10/2020

<sup>7</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>8</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>9</sup> inkl. Randsortimente (vgl. IHKn Markt- und Strukturdaten Baden-Württemberg 2018/2019). Angepasst durch GMA aus Basis aktueller Ausgabewerte.

### 4.3 Umsatzprognose

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

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Erweiterung des Marktes neu verteilen werden.

Für beide Märkte wird in einem ersten Schritt eine gesonderte Umsatzprognose<sup>10</sup> vorgenommen, die jedoch in einem anschließenden Schritt kumulativ betrachtet wird. In den jeweiligen Prognosen sind die Überschneidungen bzw. Agglomerationseffekte bereits berücksichtigt.

#### 4.3.1 Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m<sup>2</sup> VK

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln<sup>11</sup>:

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.300 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Einzugsgebiet (Gärtringen)	34,1	25	8,5	2,1	10,6	85
Streumsätze (Pendler, Verbundeffekte)			1,5	0,4	1,9	15
<b>Insgesamt</b>			<b>10,0</b>	<b>2,5</b>	<b>12,5</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.300 m<sup>2</sup> VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 12,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 10,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 2,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 85 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Gärtringen generiert wird. Etwa 15 % der Umsätze wird mit Streukunden (Pendler-, Durchgangsverkehr) erwirtschaftet. Dies resultiert insbesondere aus der Lagegunst des Standortes im Gewerbegebiet sowie die dort vorhandene hohe Arbeitsplatzattraktivität als auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und den benachbarten Drogeriemarkt.

<sup>10</sup> Die Abweichung zur Analyse aus dem November 2019 ist auf eine leicht höhere Einwohnerzahl in Gärtringen, das gestiegene Kaufkraftniveau (113,8) und die höheren Verbrauchsausgaben im Lebensmittelbereich (2.210 € p.a.) zurückzuführen.

<sup>11</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 9.600 € / m<sup>2</sup> VK wird eine angesichts der geplanten Dimensionierung sehr gute Flächenleistung erzielt. Zum Vergleich: der Hahn-Retail Real Estate-Report 2020/2021 weist für Aldi-Süd eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 9.130 € / m<sup>2</sup> VK aus<sup>12</sup>.

#### 4.3.2 dm-Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK

Folgende Umsatzprognose lässt sich für einen Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

**Tabelle 4: Umsatzprognose Drogeriemarkt (max. 800 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	...davon Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz-Herkunft in %
Gärtringen	6,6	45	3,0	0,7 – 0,8	80
Streuumsätze (Pendler, Verbundeffekte)			0,8	0,2	20
<b>Insgesamt</b>			<b>3,8</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei Drogeriemärkten ca. 25 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den (erweiterten) Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,8 Mio. € ermitteln. Dabei stammen rd. 80 % der Umsatzleistung aus Gärtringen und 20 % von außerhalb der Gemeinde.

#### 4.3.3 Kumulierter Umsatzzuwachs

Bei der Ermittlung des Umsatzzuwachses werden die aktuellen und die Prognoseumsätze beider Märkte nun kumuliert betrachtet.

Aldi erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 10,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 8,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich. Der dm-Drogeriemarkt generiert aktuell einen Umsatz von ca. 2,6 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment ca. 2,0 Mio. €. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Umsätze ergeben sich kumuliert folgende Umsätze:

<sup>12</sup> Quelle: Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe 2020/2021, S. 31

Tabelle 5: Umsatzzuwachs (nach Sortimentsgruppen kumuliert)

	Food	Drogerie	Jeweilige weitere Randsortimente	Umsatz insgesamt
	in Mio. €			
Aldi Bestand	8,0	1,0	1,0	10,0
Aldi geplante Erweiterung	10,0	1,2 – 1,3	1,2 – 1,3	12,5
<b>Umsatzzuwachs Aldi</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 0,2 – 0,3</b>	<b>+ 0,2 – 0,3</b>	<b>+ 2,5</b>
dm Bestand	0,2 – 0,3	2,4 – 2,5	0,5 – 0,6	3,2
dm potenzielle Erweiterung	0,3	2,8 – 2,9	0,6 – 0,7	3,8
<b>Umsatzzuwachs dm</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>+ 0,6</b>
<b>Umsatzzuwachs insgesamt</b>	<b>+ 2,1</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 0,3</b>	<b>+ 3,1</b>

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte; Rundungsdifferenzen möglich)

Betrachtet man beide Vorhaben kumuliert, dann entfallen vom Umsatzzuwachs insgesamt ca. 2,1 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich, ca. 0,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,3 Mio. € auf eine Vielzahl an Randsortimenten.

#### 4.4 Auswirkungen der Vorhaben

##### 4.4.1 Methodik

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

##### 4.4.2 Umsatzumlenkungen – kumulierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben

Für die Bewertung der Vorhaben in Gärtringen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- / Unter Berücksichtigung der bestehenden Umsätze ergeben sich folgende sortimentspezifische Umsatzanteile, die im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden:
  - Lebensmittelbereich: ca. 2,1 Mio. €
  - Drogeriewarenbereich: ca. 0,7 Mio. €
  - weitere Randsortimente: ca. 0,3 Mio. €<sup>13</sup>

<sup>13</sup> u. a. Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Textilien, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren, Bau- und Gartenbedarf



Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der erweiterten Märkte erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend werden im Folgenden die Vorhaben nach Erweiterung 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 Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehenden Märkte zu berücksichtigen, d. h. der jeweilige Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte (kumuliert)**

Kommunen (relevante Wettbewerber)	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote in %**
Gärtringen (Edeka, Netto)	1,0	6 – 7
Nufringen (Lidl, CAP)	0,4 – 0,5	6
Ehningen (Lidl, Edeka)	0,3 – 0,4	3 – 4
Aidlingen (Netto, Rewe)*	0,2 – 0,3	2 – 3
sonstige Standorte wie Herrenberg, Böblingen, Sindelfingen	0,8 – 0,9	n.n.
andere Anbieter außerhalb Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel	0,6 – 0,7	n.n.
<b>Summe</b>	<b>3,7</b>	<b>---</b>

k. A. kein Ausweis möglich; n. n. Umsatzumlenkungen unterhalb eines rechnerisch nachweisbaren Schwellenwertes

\* Unter Berücksichtigung des genehmigten dm-Marktes im Bereich Flachwiesen

\*\* Mischwert

GMA-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

#### 4.4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende kumulierte wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten:

##### /// Gärtringen:

- In Gärtringen selbst sind Umverteilungseffekte von ca. 6 – 7 % zu erwarten. Als Hauptwettbewerber ist der leistungsstarke Edeka-Markt zu nennen, der zum einen sehr gut aufgestellt ist und zum anderen als Vollsortimenter auch eine ergänzende Funktion zum Aldi-Markt hat. Eine Gefährdung dieses Marktes kann in jedem Fall ausgeschlossen werden.
- Kritischer ist die Situation des Netto-Marktes in der Ortsmitte von Gärtringen zu bewerten. Dieser Standort ist modernisierungsbedürftig. Seit der Entwicklung des Edeka-Marktes hat sich die Versorgungsfunktion des Netto-Marktes auf die Nahversorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete beschränkt. Der Netto-

Markt lebt heute im Wesentlichen von dem fußläufigen Einzugsgebiet der umliegenden Wohngebiete. Innerhalb eines 800 m-Fußweges wohnen ca. 5.300 Einwohner, die über ein relevantes Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 13 – 14 Mio. € verfügen. Die Überschneidungen zum Aldi-Markt sind relativ gering. Eine kausale Beeinträchtigung des Netto-Marktes durch die Ansiedlung von Aldi kann infolge der überschaubaren Überschneidungen nicht abgeleitet werden. Unabhängig von der Erweiterungsplanung von Aldi erscheint der Netto-Markt aufgrund seiner Standortrestriktionen jedoch nicht langfristig gesichert.<sup>14</sup>

- Gegenüber den kleineren Drogeriewarenanbietern mit ausgeprägter Serviceorientierung in der Ortsmitte sind keine Auswirkungen durch die mögliche Erweiterung von dm zu erwarten.

/// Im südlichen angrenzenden **Nufringen** ist auf den fast unmittelbar auf der Gemarkungsgrenze zu Gärtringen angesiedelten Lidl-Markt als Systemwettbewerber hinzuweisen. Hier werden die Auswirkungen von ca. 6 % zu erwarten sein. Diese stellen jedoch eine Rückholung an aktuell abfließende Kaufkraft der Gärtringer Wohnbevölkerung dar. Der CAP-Markt in der Ortsmitte ist dagegen praktisch nicht betroffen. Hier sind weder konzeptionell noch quantitativ Überschneidungen vorhanden.

/// Im nordwestlich angrenzenden **Ehningen** sind die Lebensmittelmärkte mit ca. 3 – 4 % Umsatzverlust durch beide Vorhaben betroffen. Die sehr stabile Standortlage aus Edeka und Lidl ist in ihrem Bestand bzw. ihrer Funktionsfähigkeit als Versorger für Ehingen nicht gefährdet.

/// Gegenüber **Aidlingen** werden nur geringfügige Effekte von ca. 2 – 3 % wirksam. Diese werden weniger den Lebensmittelhandel als den geplanten dm-Drogeriemarkt betreffen, der an dieser Stelle bereits in die Betrachtung eingestellt wurde. Die aktuell nach Gärtringen zum dm-Drogeriemarkt abfließende Kaufkraft wird dann nach Aidlingen zurückgeholt. Die Umverteilungseffekte rangieren aber dennoch auf einem geringen Niveau, sodass die Versorgungsfunktionen der Lebensmittelmärkte und des geplanten Drogeriemarktes durch die Erweiterung nicht gefährdet sein wird.

/// In Deckenpfronn liegen die Auswirkungen mit 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. max. 3 % ebenfalls auf einem geringen Niveau. Die Versorgungsfunktion des Netto-Marktes, dessen Erweiterung auf 1.070 m<sup>2</sup> VK genehmigt ist, ist nicht gefährdet.

/// Die weiteren Auswirkungen i. H. v. ca. 0,5 – 0,6 Mio. € werden in erster Linie gegenüber den Drogeriemarktstandorten (Müller, Rossmann) bzw. den Großflächenstandorten (u. a. Kaufland, real / Edeka) mit ausgeprägter Drogeriewarenfachabteilung in **Herrenberg** bzw. in **Böblingen / Sindelfingen** wirksam. Hier ist jeweils keine nachhaltige Schädigung der Versorgungslagen zu erwarten.

<sup>14</sup> Die schwierige Situation des Netto-Marktes ist der Gemeinde Gärtringen bekannt. Da eine langfristige Sicherung dieses Standortes nicht gegeben ist, versucht die Gemeinde Gärtringen langfristig im Rahmen der sog. neuen Ortsmitte eine kleinteilige Versorgung zu etablieren (z. B. Biomarkt). Für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte ist allerdings auch langfristig keine ausreichende Flächenverfügbarkeit gegeben. Deswegen unterstützt die Gemeinde Gärtringen den Erhalt und Ausbau des möglicherweise einzigen Discounters (Aldi) in der Max-Planck-Straße.

#### 4.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

In Ergänzung zu den Aussagen über die Auswirkungen einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsagglomeration aus Aldi und dm auf die Gärtringer Ortsmitte und die Nachbarkommunen soll eine Bewertung der Ziele der Raumordnung / Landesplanung vorgenommen werden.

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit der Vorhaben ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf die geprüften Entwicklungsoptionen sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

##### 4.5.1 Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung

Maßgeblich für die Bewertung des „Konzentrationsgebots“ ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

*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<sup>15</sup> und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>16</sup> wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Da der Gemeinde Gärtringen keine zentralörtliche Funktion zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Ausnahmsweise kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentralen Orten infrage, wenn sie zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich sind. Dafür sprechen im vorliegenden Fall mehrere Aspekte. Insgesamt weist Gärtringen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf. Mit 254 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner bei Lebensmittelmärkten liegt Gärtringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Auch im Hinblick auf die Kaufkraftbindung zeigt Gärtringen noch deutliches Entwicklungspotenzial.

Auch soll ergänzend der Nachweis erbracht werden, dass beide Märkte für die Grundversorgung in Gärtringen zwingend erforderlich sind. Hierfür wird eine Gegenüberstellung der Bestandssituation mit dem zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial vorgenommen werden.

<sup>15</sup> Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>16</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung

Als räumliche Beurteilungsgrundlage wird die Gemeinde Gärtringen und das dortige Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment herangezogen. In Gärtringen steht ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 34,1 Mio. € und im Drogeriewarensegment von ca. 6,6 Mio. € zur Verfügung. Stellt man diesen Potenzialen den Umsatz der in Gärtringen ansässigen Märkte gegenüber, zeigen sich folgende Zentralitäten<sup>17</sup>:

**Tabelle 7: Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung**

	Lebensmittel	Drogeriewaren
Kaufkraft Gärtringen	34,1 Mio. €	6,6 Mio. €
Umsatzleistung (nur LM/Drog.-Märkte)	16,6 Mio. €*	4,5 Mio. €**
<b>IST-Zentralität</b>	<b>49 %</b>	<b>68 %</b>
Umsatz nach Erweiterung	18,3 Mio. €*	4,8 Mio. €**
<b>Zentralität nach Erweiterung</b>	<b>54 %</b>	<b>73 %</b>

\* nur Lebensmittelmärkte; ohne Nonfood-Randsortimente; inkl. Aldi

\*\* inkl. Umsätze mit Drogeriewaren der Lebensmittelmärkte; inkl. dm

GMA-Berechnung 2021

Die Zentralität im Lebensmittelsegment liegt bei 49 % und im Drogeriewarensegment bei 68 %. Auch nach Erweiterung würde sich der jeweilige Zentralitätswert auf einem Niveau bewegen, das auf eine lokale Versorgungsfunktion ausgerichtet ist. Unter Annahme eines hypothetischen Marktaustritts von Aldi oder dm sinken die Werte signifikant und wären damit deutlich unterdurchschnittlich für eine Gemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern.

Die Modellrechnung zeigt, dass beide Märkte bereits heute der Grund- bzw. Nahversorgung dienen und nach einer möglichen Erweiterung keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen müssen.

**Damit kann zusammenfassend das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden.**

#### 4.5.2 Integrationsgebot

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

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

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

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

<sup>17</sup> Rechengang: Umsatz in Gärtringen : Kaufkraft in Gärtringen = Zentralität

Zentralitätswerte über 100 % deuten auf einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des definierten Einzugsgebietes, Werte unter 100 bedeuten einen Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes.



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

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

Die Gemeinde Gärtringen praktiziert bereits seit Jahren eine konsequente Innenentwicklung (Entwicklung neue Mitte, Vermeidung von Zersiedelungen, Reduzierung der Flächenversiegelung etc.). Allerdings sind in Gärtringen nur begrenzte Flächenpotenziale mit den dafür notwendigen Standortrahmenbedingungen (Standortumfeld, Lage, Verkehrsanbindung, Sichtbarkeit etc.) vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind mögliche geeignete Standorte für die Neuansiedlung bzw. Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters bzw. des dm-Drogeriemarktes in Gärtringen nicht vorhanden. Die beiden nahversorgungsrelevanten Anbieter erfüllen am aktuellen Standort bereits heute eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Gärtringen (vgl. auch Nachweis der Erforderlichkeit zur Grundversorgung) sowie für die Erwerbstätigen des Gewerbegebietes.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.**

#### 4.5.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich 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.“*

**Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch beide Vorhaben eingehalten.** Es stammen ca. 75 – 80 % des Umsatzes aus der Gemeinde Gärtringen, was die Nahversorgungsbedeutung der Anbieter bzw. des Standortes unterstreicht. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit eingehalten.

#### 4.5.4 Beeinträchtigungsverbot

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.“*

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lassen sich beide Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird auch bei kumulierter Betrachtung eingehalten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die stärksten Auswirkungen im Lebensmittelsegment sind in der Gemeinde Gärtringen selbst und hier insbesondere gegenüber dem Hauptwettbewerber Edeka zu erwarten. Insgesamt belaufen sich die Umverteilungen auf max. 6 – 7 %. Gegenüber den sonstigen Spezialanbietern und den Betrieben des Lebensmittelhandwerks sind allenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 1 – 2 %) zu erwarten, sodass in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen auf den Bestand zu rechnen ist.
- Außerhalb von Gärtringen werden sich mögliche Umsatzverluste auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte verteilen und zu keinen größeren Umsatzumverteilungseffekten führen. In diesem Zusammenhang wird es keinesfalls zu negativen städtebaulichen Auswirkungen oder einer Schädigung der verbrauchernahen Versorgung kommen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst werden. **Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Regionalplan wird durch das Vorhaben eingehalten.**

## 5. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Festsetzung nach Teilbereichen

Differenziert nach Teil- bzw. Änderungsbereichen und unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lupenbetrachtung für die Teilbereiche 2a und 2b sowie der erfolgten Einordnung der bestehenden Nutzungen sind folgende Festsetzungen zum Thema „Einzelhandel“ zu empfehlen:

### Teilbereich 1

Der flächenbezogen größte Teilbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich durch nicht handelsrelevante Nutzungen geprägt. Somit bestehen hier keine Konflikte mit bestehenden Betrieben. Hier kann ein Ausschluss von Einzelhandel (Gesamtausschluss) erfolgen, um dem raumordnerische Ziel der Vorhaltung für Gewerbe Rechnung zu tragen.

Der **Teilbereich 1** ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (vgl. 2.4.3.1 Regionalplan). Gemäß Regionalplan sind in diesen Gebieten andere raumbedeutsame Nutzungen (auch großflächiger Einzelhandel) ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vertretbar sind. Gemäß Regionalplan soll das Vorranggebiet „Gärtringen-Ost“ als gemeinsamer Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen fungieren. Hier sind Industrie- und Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel) vorgesehen. Dies lässt sich v. a. auch mit der guten Verkehrsanbindung in Richtung A 81 begründen. Für Einzelhandelsnutzungen sind diese Flächen hingegen nicht vorgesehen. Weder Gärtringen noch Ehningen sind im Regionalplan als Standorte für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (keine zentralörtliche Funktion). Unabhängig von der

Art der Sortimente ergibt sich somit keine Notwendigkeit zum Vorhalten größerer zusammenhängender Flächen für Einzelhandel. Vielmehr soll sich der Einzelhandel auf die Ortsmitte von Gärtringen und die den Wohngebieten zugeordneten Standorte (z. B. Lebensmittelmarkt an der Reinhardstraße) konzentrieren.

Außerdem soll durch den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, dass eine Agglomeration mit den beiden Bestandsbetrieben auf den benachbarten Teilflächen 2a und 2b (Aldi bzw. Drogeriemarkt) entsteht. Das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration würde dem Ziel 2.4.3.2.8 (räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben) des Regionalplans widersprechen. In diesem Sinne ist es geboten, Einzelhandelsbetriebe im Teilbereich 1 komplett auszuschließen.

### **Teilbereich 2a**

Mit dem Aldi-Lebensmittelmarkt ist dieser Teilbereich durch Einzelhandel geprägt. Aktuell ist eine Erweiterung des bestehenden Marktes von 1.028 m<sup>2</sup> VK auf 1.300 m<sup>2</sup> VK geplant. Dieses Vorhaben wurde bereits durch das Gutachten der GMA vom November 2019 sowie der hier vorliegenden kumulativen Betrachtung von Aldi und dm untersucht. Beide Analysen weisen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nach.

Um im Bebauungsplan die Entwicklungsoptionen für Aldi zu berücksichtigen, sollte eine max. Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> (Basis beider Auswirkungsanalysen) festgesetzt werden. Die Festsetzung für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ sollte sich auf Sortimente der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogeriewaren) beschränken. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden (vgl. Plansatz 2.7.2 (Z) Regionalplan Region Stuttgart).

### **Teilbereich 2b**

Dieser Teilbereich ist durch den bestehenden dm-Drogeriemarkt geprägt. Dieser liegt aktuell mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VK) und könnte in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zugelassen werden. Um jedoch unerwünschten Handelsentwicklungen in diesem Teilbereich vorzubeugen (i. S. einer Agglomeration gemäß Regionalplan), wird seitens der Gemeinde ein Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung könnte „Drogeriemarkt“ lauten. Da dem Markt eine Entwicklungsoption eingeräumt werden sollte, sollte eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Diese Flächengröße wurde in der vorliegenden kumulativen Betrachtung von Aldi und dm untersucht. Diese Analyse weist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach. Sortimentsbezogen sollte sich die Festsetzung auf das „nahversorgungsrelevante Kernsortiment“ beziehen. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die in den **Teilbereichen 2a und 2b** vorhandenen Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind essentiell für die Grundversorgung in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese beiden wichtigen Betriebe wäre weder im Lebensmitteleinzelhandel noch bei Drogeriewaren eine angemessene Grundversorgung in Gärtringen gewährleistet. Einem Bestandserhalt kommt somit eine besondere Bedeutung i. S. der Sicherung der Grundversorgung zu. Hierfür sind die beiden Märkte zu modernisieren. Damit verbunden sind

regelmäßig (moderate) Verkaufsflächenerweiterungen. Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bzw. des Drogeriemarktes als Sondergebiete umfasst jeweils nur den konkreten Standort des Betriebes. Zusätzliche Ansiedlungen sind nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Gärtringen ist es auch nicht möglich, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe an besser integrierten Standorten zu realisieren. In der Ortsmitte oder in den Wohngebietslagen von Gärtringen sind keine besser geeigneten Standorte verfügbar. Auch i. S. einer flächensparenden Entwicklung ist in der Gesamtabwägung ein Erhalt der bestehenden Standorte der Vorzug einzuräumen. Die Ansiedlung entsprechender Märkte an anderer (ebenfalls nicht optimal integrierter) Lage würde einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch (inkl. Versiegelung) bedeuten.

Zusammenfassend dient die Ausweisung der Teilbereiche 2a und 2b lediglich der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen erfährt der Standortbereich keine neue Qualität, so dass auch keine zusätzlichen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Analyse der Auswirkungen hat gezeigt, dass durch die geringfügigen Erweiterungen sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch das Kongruenzgebot i. S. des Regionalplans eingehalten werden.

### Teilbereich 3

Dieser Bereich ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Perspektivisch soll die Fläche jedoch gewerblich genutzt werden. Da die begrenzten Flächenpotenziale an Gewerbegrundstücken in Gärtringen aus Sicht der Gemeinde nicht durch Handel belegt werden sollen und sich hier kein weiterer Handelsschwerpunkt entwickeln soll, ist in diesem Teilbereich Einzelhandel auszuschließen (Gesamtausschluss).

Die folgende Tabelle und Karte stellen die Festsetzungen im Überblick nach Teilbereichen dar:

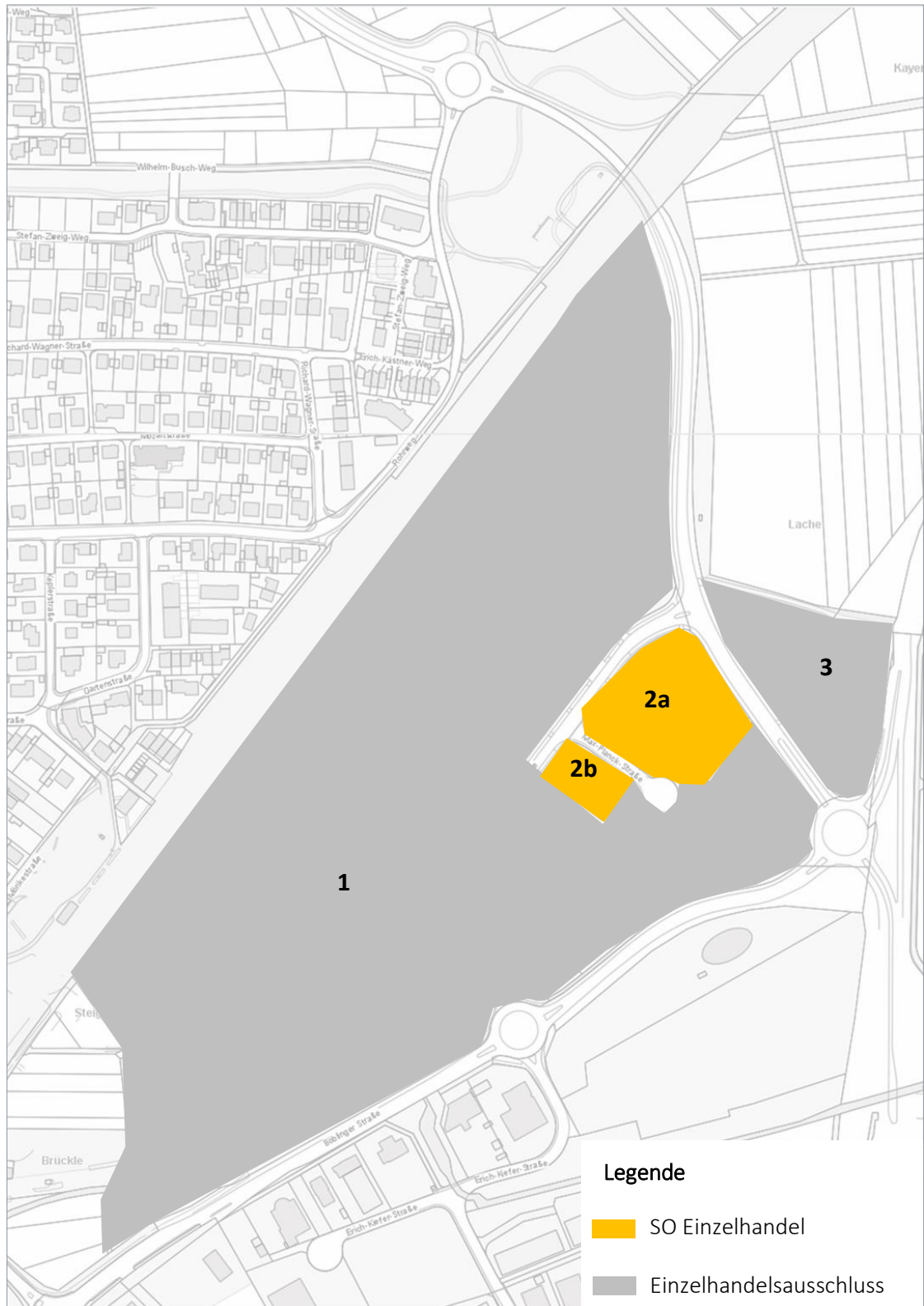
**Tabelle 8: Planungsrechtliche Begründung im Überblick**

Teilbereich	Konflikte mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben - Regelungserfordernis	Planungsrechtliche Festsetzung bzgl. Einzelhandel
1	nein	Ausschluss von Einzelhandel
2a	ja, Aldi-Lebensmittelmarkt	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ mit max. 1.300 m <sup>2</sup> VK für Grundversorgung <sup>1</sup> , davon max. 10 % Verkaufsfläche für sonstige Sortimente
2b	ja, dm-Drogeriemarkt	Sondergebiet „Drogeriemarkt“ mit max. 800 m <sup>2</sup> VK für nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, davon max. 10 % Verkaufsfläche für sonstige Sortimente
3	nein	Ausschluss von Einzelhandel

GMA-Empfehlung April 2021



**Karte 4: Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Teilbereichen**



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Gärtringen; GMA-Bearbeitung 2021

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

Karte 1:	Lage des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“ im Siedlungsgebiet der Gemeinde Gärtringen	5
Karte 2:	Aktuelle Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“	7
Karte 3:	Einzugsgebiet der Handelsnutzungen im Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ und Wettbewerbssituation im Umland	12
Karte 4:	Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Teilbereichen	26

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“	6
Tabelle 2:	Versorgungsstrukturen im Umland (nur Lebensmittelmärkte)	11
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.300 m <sup>2</sup> VK)	14
Tabelle 4:	Umsatzprognose Drogeriemarkt (max. 800 m <sup>2</sup> VK)	15
Tabelle 5:	Umsatzzuwachs (nach Sortimentsgruppen kumuliert)	16
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungseffekte (kumuliert)	17
Tabelle 7:	Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung	20
Tabelle 8:	Planungsrechtliche Begründung im Überblick	25