



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Kohlberg

AUFTRAGGEBER: C. A. Leuze GmbH & Co. KG, Owen

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

Ludwigsburg, den 01.07.2024

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

| Inhaltsverzeichnis   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>I. Grundlagen</b>   | <b>4</b>  |
| 1. Ausgangslage  | 4         |
| 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben                                      | 4         |
| 3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel | 5         |
| <b>II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot</b>          | <b>8</b>  |
| 1. Makrostandort Kohlberg  | 8         |
| 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben                    | 8         |
| 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel                   | 10        |
| 3.1 Versorgungsstrukturen in Kohlberg                                  | 10        |
| 3.2 Angebotssituation im Umland  | 13        |
| 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes                                 | 14        |
| <b>III. Integrationsgebot</b>  | <b>15</b> |
| 1. Mikrostandort „Neuffener Straße“                                    | 15        |
| 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben        | 17        |
| 3. Bewertung des Integrationsgebotes                                   | 17        |
| <b>IV. Kongruenzgebot</b>  | <b>18</b> |
| 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung                                       | 18        |
| 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet  | 20        |
| 3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter             | 20        |
| 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben                         | 21        |
| 5. Bewertung des Kongruenzgebotes                                      | 22        |
| <b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>                                      | <b>23</b> |
| 1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung                          | 23        |
| 2. Umsatzumverteilungen  | 23        |
| 3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben                | 26        |
| 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes                             | 27        |
| <b>VI. Zusammenfassung</b>   | <b>28</b> |

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

In der Gemeinde Kohlberg ist die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort „Neuffener Straße“ vorgesehen. Geplant ist ein Neubau mit ca. 1.049 m<sup>2</sup> Marktverkaufsfläche zzgl. eines Bäckereicafés auf einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> (inkl. Gastronomieflächen<sup>1</sup>). Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Äcker-Hardt“ aus dem Jahr 1983. Dieser weist für das Plangrundstück ein Gewerbegebiet aus. Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da das Vorhaben über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, **sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten.**

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

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Kohlberg sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Metzinger Straße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmitteldiscounter und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Kohlberg und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognosen und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// raumordnerische Bewertung auf Basis der Prüfkriterien des Regionalplans Region Stuttgart (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot).

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

### 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

„1. Einkaufszentren,

<sup>1</sup> Die reine Verkaufsfläche wird erfahrungsgemäß bei max. 30<sup>2</sup> VK liegen.

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>3</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

### 3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

**Verkaufsfläche** (=VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Roll-

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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).

treppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.<sup>4</sup>

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- // **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- // **Als „Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
  - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)<sup>5</sup>.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen **Betriebstypen** unterscheiden sich wie folgt<sup>6</sup>:

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.*

#### **SB-Warenhaus:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.*

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.600 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter führen eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.*

#### **LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie*

<sup>4</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>5</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

<sup>6</sup> GMA-Definitionen, unter Verwendung von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 394 f.).

*handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

**Convenience Store:**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 200 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet und sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung auszeichnet. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

Modernen Lebensmittelmärkten kommt bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Große Supermärkte) und Discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Dabei weisen Vollsortimenter allerdings i. d. R. ein deutlich größeres Sortiment (zwischen ca. 12.000 und 35.000 Artikel) auf als Discounter (zwischen ca. 2.000 und 5.000 Artikel). Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Convenience-Shops, Wochenmärkte und Direktvermarkter.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen heute den größten Umsatzanteil auf (ca. 45 % im Jahr 2022); Supermärkte kommen auf knapp 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf rund 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.<sup>7</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in Vollsortimentern. Vollsortimenter profilieren sich dagegen hauptsächlich durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und teilweise eine besondere Ladenatmosphäre.

<sup>7</sup>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023; Köln 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

## II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Kohlberg

Die Gemeinde **Kohlberg** im Landkreis Esslingen ist gemäß Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart dem Mittelbereich Nürtingen bzw. dem Nahbereich des Kleinentrums Neuffen zugeordnet.<sup>8</sup> Kohlberg selbst verfügt über keine zentralörtliche Einstufung, womit der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zukommt (= Nahversorgung).

Hinsichtlich seiner **Siedlungsstruktur** weist Kohlberg ein kompaktes Siedlungsgefüge auf, welches durch die Lage am Hang des Jusibergs geprägt ist. Aktuell<sup>9</sup> umfasst Kohlberg eine **Bevölkerung** von rd. 2.280 Einwohnern. In der letzten Dekade ist für Kohlberg eine nahezu konstante Bevölkerungszahl festzuhalten. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Kohlberg deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen im Vergleichszeitraum. Perspektivisch ist durch die Realisierung des Wohngebietes „Niederer Flur“<sup>10</sup> im Norden des Siedlungsgebietes ein Zuwachs von rund 300 Einwohner (ca. 121 WE) möglich. Dies würde eine positive Entwicklung von rund 10 % bedeuten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Kohlberg ist für den motorisierten Individualverkehr als gut einzustufen und wird v. a. über die Landesstraße L 1210 sowie die Kreisstraße K 1240 gewährleistet. Die Ortsdurchfahrt ist z.T. durch starken LKW-Verkehr geprägt, da die L 1210 als Verbindungsstraße zwischen Neuffen und Grafenberg (B 313) bzw. Metzingen genutzt wird. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Region erfolgt über mehrere Bushaltestellen innerhalb der Gemeinde, welche von verschiedenen Linien des Verkehrsverbundes bedient werden.

Die **wirtschaftliche Entwicklung** verlief in der letzten Dekade insgesamt positiv. Im Jahr 2023 waren ca. 880 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, wobei ca. 88 % auf das auf das Produzierende Gewerbe entfielen.<sup>11</sup> Der negative Pendlersaldo mit einem Auspendlerüberschuss von nur 111 Personen verdeutlicht die eine gewisse Arbeitsplatzfunktion der Gemeinde. **Handelsbezogen** verfügt die Gemeinde lediglich über einen sehr kleinteiligen Besatz (vgl. Abschnitt 3.1).

### 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

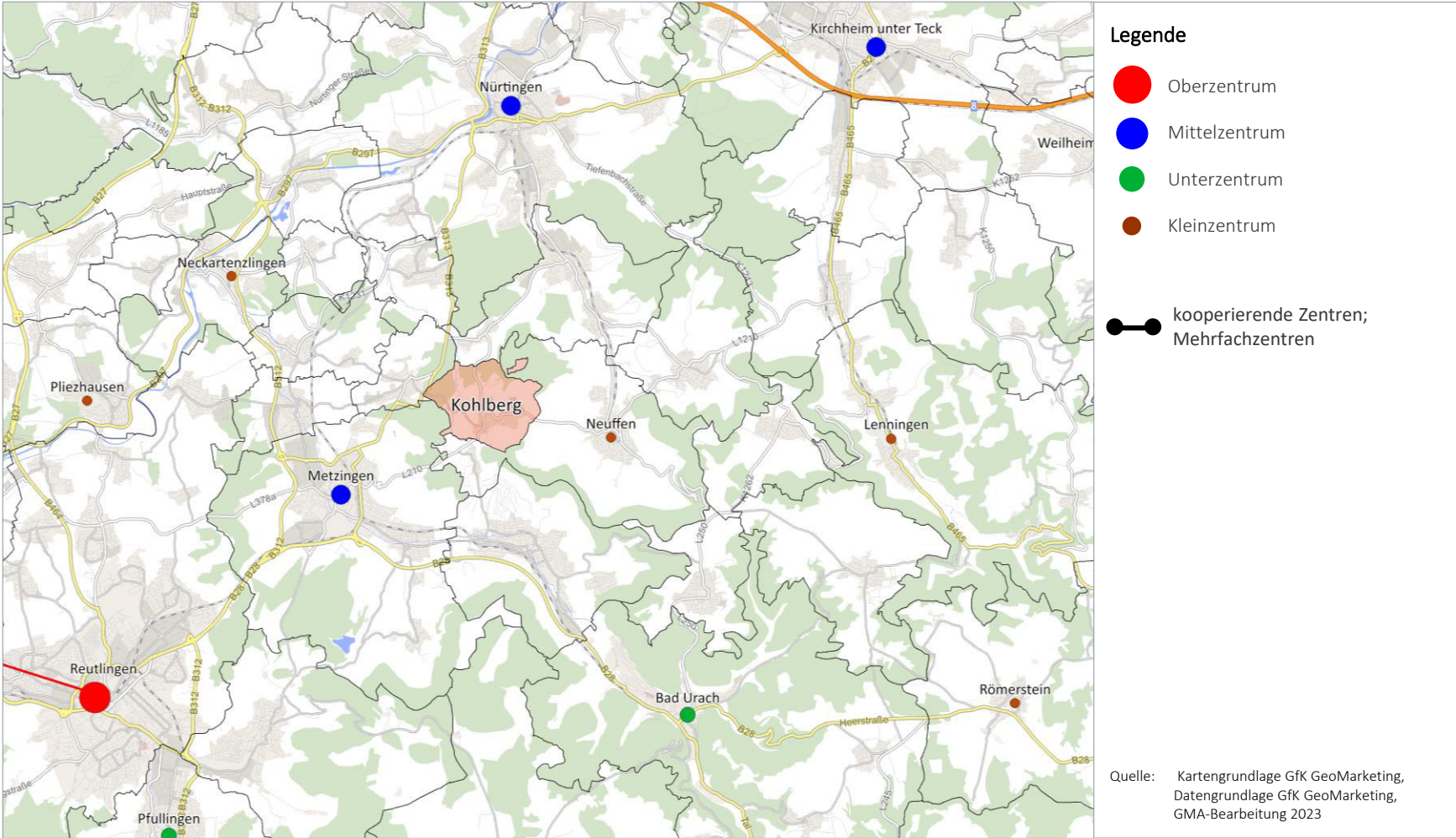
<sup>8</sup> Quelle: Regionalplan Verband Region Stuttgart.

<sup>9</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg zum 31.12.2023

<sup>10</sup> Begründung zum Bebauungsplan „Niederer Feld“ vom Dezember 2020 (Kap. 13.1 „Flächenbilanz“)

<sup>11</sup> ebenda 30.06.2023

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



Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des **Landesentwicklungsplans 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>12</sup> und im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**<sup>13</sup> wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Die Gemeinde Kohlberg ist somit für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn die Gemeinde in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober- und Unterzentren zusammengewachsen ist, oder aber das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Da der Gemeinde Kohlberg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden zuvor genannten Kriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Kohlberg liegt im Verdichtungsraum Stuttgart (Mittelbereich Nürtingen), ist jedoch nicht mit einem zentralen Ort siedlungsräumlich zusammengewachsen. Aus diesem Grund kann nur **die Sicherung der Grundversorgung** unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden. Somit sind nachfolgend zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde zu analysieren.

### 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Kohlberg wurde von der GMA im Januar 2023 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Dabei wurden neben den größeren Anbietern ebenfalls Spezialbetriebe sowie Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) erfasst. Diese Daten fließen direkt in die Bewertung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Kohlberg ein.

#### 3.1 Versorgungsstrukturen in Kohlberg

In Kohlberg wird die Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich derzeit hauptsächlich durch zwei Bäckereien, eine Metzgerei/Partyservice sowie Spezialanbieter (Rösterei, Destillate etc.) geprägt. Bis Ende 2022 wurde in der Metzinger Straße 1 (im Rathaus) ein Nahversorgungsladen des Anbieters „Tante M“ betrieben (inkl. Postfiliale). Aktuell steht diese Fläche allerdings leer.

<sup>12</sup> Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>13</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001, S. 103, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung, S. 10 ff.



Innerörtliche Bäckerei



Fläche des bis Ende 2022 betriebenen „Tante M“



Metzgerei in Ortsmitte



Bäckerei im Gewerbegebiet „Erschreck“

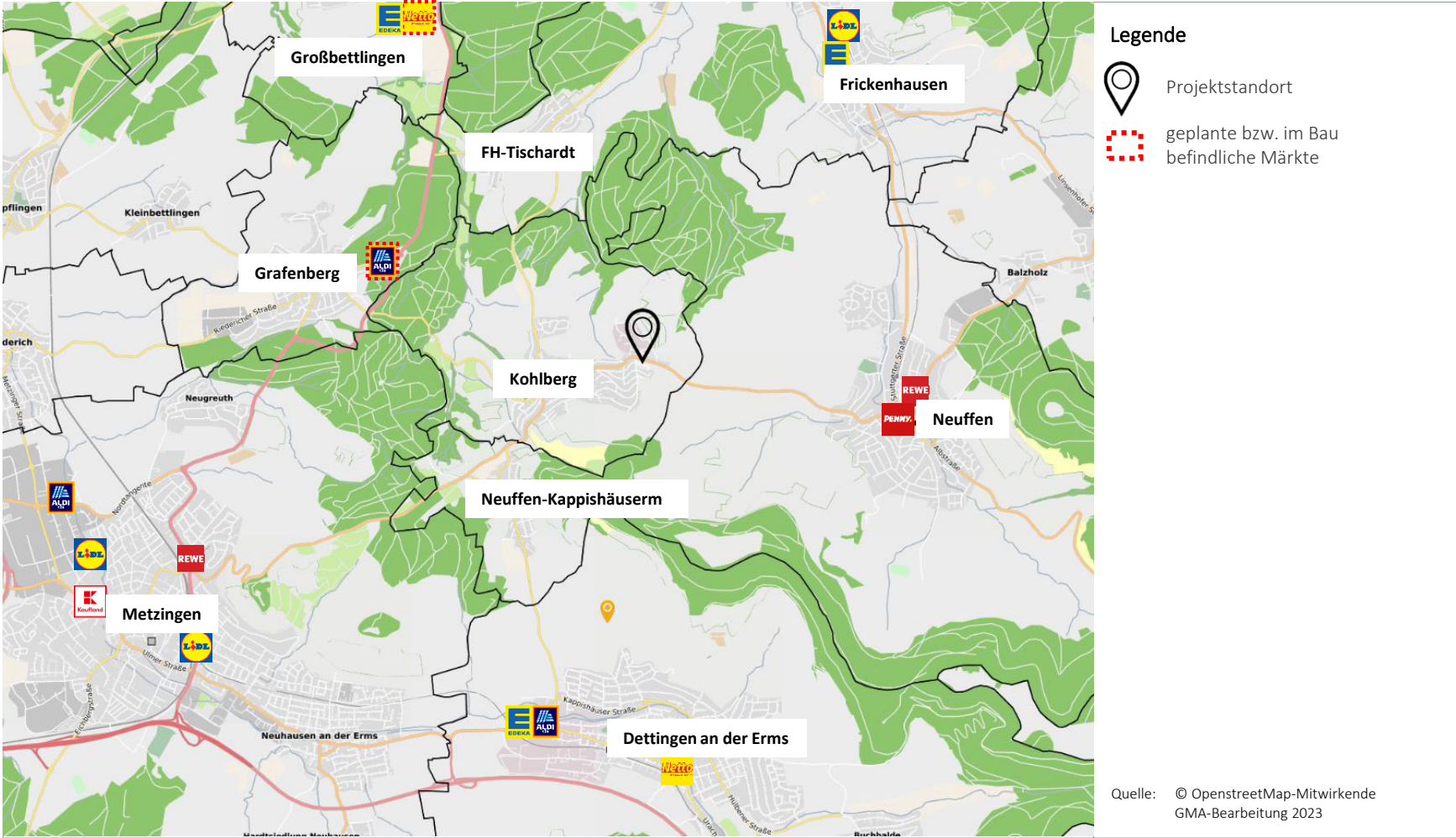
Quelle: GMA; Foto Bäckerei Mayer: Googlemaps

Damit verfügt die Gemeinde im Lebensmittelbereich derzeit nur noch über eine Gesamtverkaufsfläche von 100 – 150 m<sup>2</sup>, auf der ein Umsatz im Lebensmittelbereich von unter 1 Mio. € erzielt wird. Eine Grundversorgung ist damit nicht gewährleistet.

In Ergänzung zur Ist-Situation soll ausgelotet werden, welches Entwicklungs- bzw. Verkaufsfächenpotenzial im Lebensmittelbereich für Kohlberg grundsätzlich besteht. Hierbei wird die **Verkaufsfächenerhebungen** des Europäischen Handelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Hier ergibt sich ein Bundesdurchschnitt von 436 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW. Legt man diesen Wert als Referenz zugrunde, dann ergibt sich bei 2.280 Einwohnern ein Verkaufsflächenpotenzial von rund 1.000 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt. **Unter Berücksichtigung des möglichen Einwohnerzuwachses von rund 300 Personen durch die Realisierung des Wohngebiets „Niederer Flur“ ergibt sich ein Flächenpotenzial von rund 1.100 m<sup>2</sup>**

Der Berechnungsansatz zeigt, dass ein Potenzial von rund 1.000 – 1.100 m<sup>2</sup> VK für die Etablierung einer leistungsfähigen Nahversorgung in Kohlberg darstellbar ist. Um auch in Zukunft eine notwendige Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten, ist eine **Stärkung der Nahversorgung durch einen modernen Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von 1.000 – 1.100 m<sup>2</sup> VK als mögliche Option zu sehen.**

## Karte 2: Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsraum



### 3.2 Angebotssituation im Umland

Im Umland von Kohlberg sind die Angebotsstrukturen der umliegenden Städte und Gemeinden im Lebensmittelbereich zu beachten. Die benachbarten Kommunen verfügen über deutlich bessere Versorgungsstrukturen. Dort sind flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt.

Eine Übersicht der Wettbewerbssituation im näheren Umland von Kohlberg wird in nachfolgender Karte 2 dargestellt. Im Kern sind die Angebote in Grafenberg (Aldi im Bau), Neuffen (Rewe, Penny), Dettingen an der Erms (Aldi, Edeka, Netto), Frickenhausen (Lidl, Edeka) und übergeordnet in Metzingen (Kaufland, Rewe, 2 x Lidl, Aldi) anzuführen.

Im nahegelegenen **Kleinzentrum Neuffen** wird die Versorgungssituation durch den Rewe-Vollsortimenter mit 1.000 – 1.200 m<sup>2</sup> VK und den Penny-Discounter mit ca. 400 – 500 m<sup>2</sup> VK geprägt, die sich in zentraler, integrierter Lage in Neuffen befinden. Beide Märkte sind durch das Einfügen in die Umgebungsbebauung geprägt, die jeweils nur eine geringe Zahl an Stellplätzen ermöglicht. Der Penny-Markt weist auch aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche einen gewissen Investitionsstau auf, der sich jedoch durch die benannten schwierigen Rahmenbedingungen am Standort nicht grundlegend beheben lässt.

In der Gemeinde **Grafenberg** ist aktuell kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden. Im Gewerbegebiet „Trieb“ am nordöstlichen Ortsausgang Richtung B 313 befindet sich jedoch ein Aldi-Discounter mit Backtheke im Bau.<sup>14</sup> Aktuell wird die Grundversorgung durch einen zentral gelegenen SB-Laden „Tante M“ (ca. 50 m<sup>2</sup> VK) sowie eine Ladengemeinschaft aus Bäckerei, Metzgerei (und einem kleinen Lebensmittelangebot) auf der Fläche des ehemaligen „Ums Eck“ sowie der Bäckerei Mayer gestaltet. Anbieter in Großbettlingen (Edeka; Planung Netto<sup>15</sup>) sowie in Metzingen prägen aktuell das Einkaufsverhalten der Einwohner von Grafenberg. Durch die Realisierung des Aldi-Discounters ist von einer stärkeren Bindung der Grafenberger Wohnbevölkerung vor Ort auszugehen. Zudem wird die Einkaufsorientierung der Kohlberger Wohnbevölkerung verändert. Es sind Zuflüsse nach Grafenberg (u. a. vom Aldi-Standort in Dettingen a. d. Erms, Metzingen) zu erwarten.

Im nördlich an Kohlberg angrenzenden Ortsteil **Tischardt** der Gemeinde Frickenhausen ist neben einer Bäckerei ausschließlich ein SB-Laden der Fa. „Tante M“ auf ca. 50 m<sup>2</sup> VK in der Ortsmitte ansässig. Auch hier ist die Einkaufsorientierung bereits heute auf Angebote außerhalb des Ortes ausgerichtet (u. a. Frickenhausen, Großbettlingen, Metzingen sowie im Bau befindlicher Aldi in Grafenberg).

Im südlich angrenzenden **Dettingen an der Erms** sind mit den beiden Discountern Aldi und Netto sowie dem großen Supermarkt der Fa. Edeka prägende Einkaufsstandorte vorhanden. Dies gilt auch für **Metzingen**, das über ein vielfältiges Angebot im Lebensmittelsegment (insb. Kaufland) verfügt.

<sup>14</sup> Südwest Presse vom 15.03.2024 „Wie Aldi in Grafenberg sein neues Konzept mit Backtheke und E-Ladesäule verwirklicht“. Geplante Verkaufsfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>

<sup>15</sup> Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einzelhandel und Wohnen“

#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

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

- /// In Kohlberg fließen derzeit rd. 85 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Der kleinteilige Besatz stellt keine hinreichende zukunftsfähige Nahversorgung für rund 2.300 Einwohner dar.
- /// Zum Erreichen des bundesweiten Ausstattungsrads im Lebensmittelsegment von ca. 436 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW wäre rechnerisch ein Entwicklungspotenzial von rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche darstellbar. Unter Berücksichtigung des möglichen Einwohnerzuwachses von rund 300 Personen durch die Realisierung des Wohngebiets „Niederer Flur“ lässt sich ein Flächenpotenzial von rund 1.100 m<sup>2</sup> ableiten.
- /// Der Markt wird maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung dienen. Die Gemeinde verfügt nur über rudimentäre Versorgungsstrukturen und ist durch einen sehr hohen Kaufkraftabfluss gekennzeichnet. Der geplante Markt wird den einzigen Versorgungsstandort in Kohlberg darstellen.

**Der Ausnahmetatbestand der raumstrukturellen Gegebenheiten ist damit erfüllt. Momentan ist keine Grundversorgung in Kohlberg gesichert. Die Ansiedlung ist daher zur Etablierung einer Grundversorgung geboten.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrationsfähigkeit und seiner Nah- und Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Neuffener Straße“

Der **Standort** des geplanten Marktes, der aktuell unbebaut ist, befindet sich am östlichen Ortsrand von Kohlberg. Das Grundstück wird nach Norden durch die Neuffener Straße, nach Osten von Gewerbehallen und nach Süden durch die Ausläufer der Wohnbebauung an der Hohenstaufenstraße / Hardtstraße begrenzt. In östlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Streuobstwiesen an.



Planstandort, Blickrichtung Westen



Planstandort sowie unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung

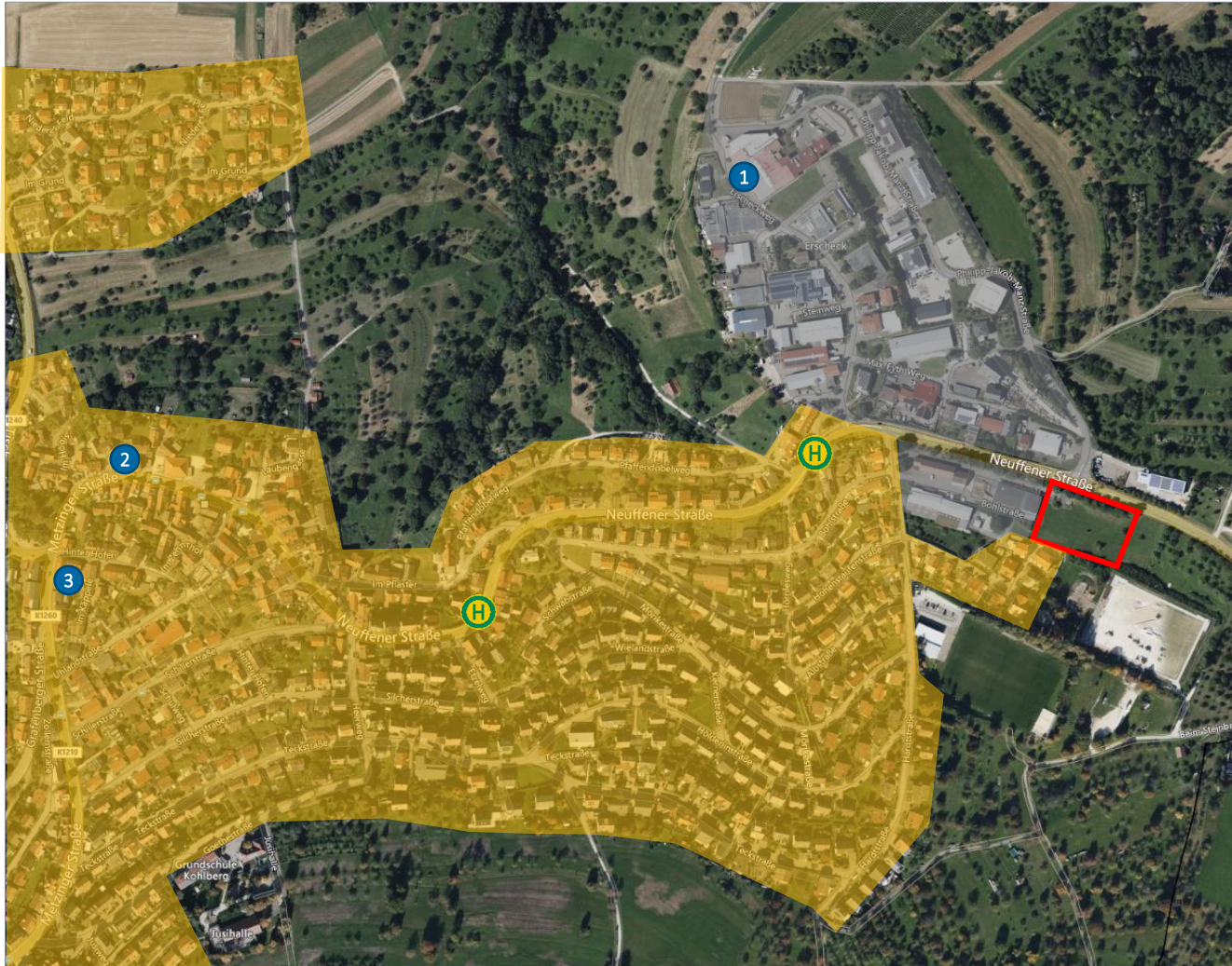
GMA-Aufnahmen 2023

**Verkehrlich** ist der Standort gut über die Neuffener Straße / L 1210 aus dem Gemeindegebiet erreichbar. Die Landesstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen Neuffen und Metzingen bzw. der B 313 im Bereich Grafenberg dar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die in ca. 300 m Entfernung bestehende Haltestelle „Hörnlesweg“ vorhanden. Der Standort kann über Fuß- und Radwege entlang der Neuffener Straße gut erreicht werden.

Eine **Anbindung an Wohnbebauung** ist im Bereich Hohenstaufenstraße und die Wohnlagen westlich der Hardtstraße vorhanden. Innerhalb einer 1.000 Fußwegedistanz kann rund die Hälfte der Kohlberger Wohnbevölkerung den Standort zu Fuß erreichen.

**Städtebaulich** ist der Standort als noch integriert zu bewerten. Er verfügt über eine Anbindung an Wohnbebauung. Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann in Kohlberg kein Standort identifiziert werden, der den Standortanforderungen an einen modernen Markt (inkl. Stellplatzanlage) besser genügen würde. Somit kann der Standort trotz der Randlage als **einzig möglicher Standort** für die Stärkung der örtlichen Versorgungsstruktur bewertet werden.

Karte 3: Mikrostandort „Neuffener Straße“ - Standortumfeld



**Legende**

- Plangrundstück
  - Überwiegend Wohnbebauung
  - überwiegend gewerblich geprägt
  - H ÖPNV-Haltestelle
  - Kleinflächiges Lebensmittelhandwerk
- 1 = Bäckerei Mayer  
2 = Ladner's Ochsen Beck  
3 = Metzgerei Gneiting

Quelle: © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2023

## 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

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

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






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

*(1) Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*

*(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des Integrationsgebotes sind folgende Aspekte hervorzuheben:

-  Der Standort des geplanten Marktes liegt am östlichen Ortsrand von Kohlberg in fußläufiger Entfernung zu weiten Teilen des Gemeindegebietes. Innerhalb einer 1.000 m-Fußwegedistanz wohnt ca. 50 % der Bevölkerung der Gemeinde.
-  Unmittelbar südlich des Standortes schließt die Wohnbebauung an, die sich dann Richtung Hardtstraße deutlich verdichtet.
-  Aufgrund der Lage direkt an der Neuffener Straße ist der Vorhabenstandort für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Durch die bestehende Haltestelle „Hörnlesweg“ in ca. 300 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
-  Aufgrund der kompakten und kleinteiligen Bebauung von Kohlberg sind keine bessere integrierten und flächenbezogen ausreichenden Grundstücke vorhanden.
-  Der Standort trägt zur Verkehrsvermeidung (i.S. Einkaufsfahrten) zu den umliegenden Standorten in den Nachbargemeinden bei.

## 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 und Bevölkerung

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für die in Kohlberg geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters 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.

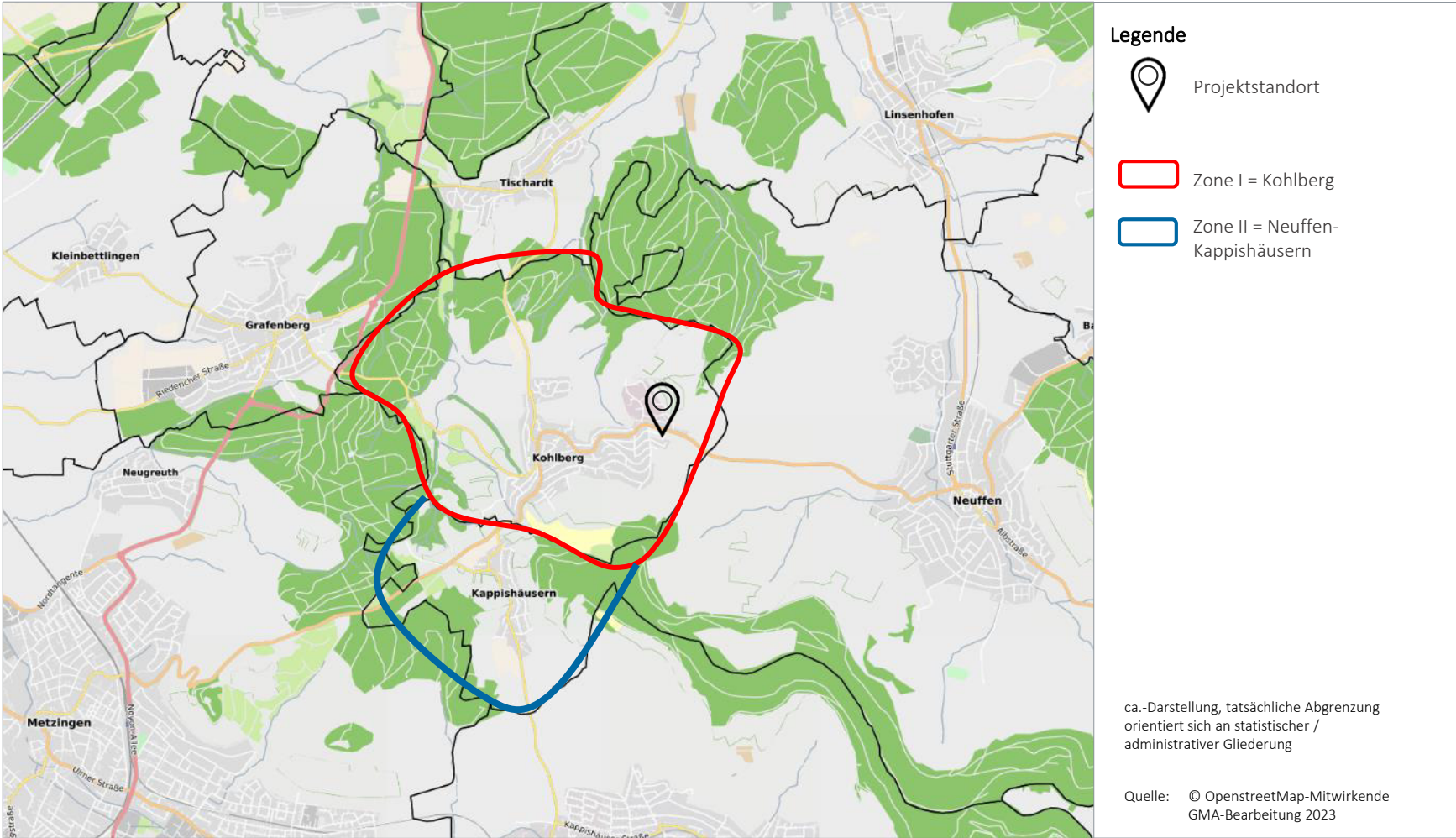
Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort 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 Kohlberg und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters erschließt in erster Linie die Gemeinde Kohlberg selbst. Aufgrund der topografischen Situation und der Entfernung zu weiteren Lebensmittelmärkten kann der Ortsteil Kappishäusern (Stadt Neuffen), der mit Kohlberg nahezu zusammengewachsen ist, mit in das Kerneinzugsgebiet einbezogen werden.

**Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters**



Der Frickenhausener Ortsteil Tischardt ist trotz des Fehlens eines Lebensmittelmarktes und der überschaubaren Distanz zum Standort in Kohlberg eher den Marktgebieten des im Bau befindlichen Aldi-Marktes (Standort nordöstlicher Ortsausgang an der B313<sup>16</sup>) sowie des geplanten Netto-Marktes in Großbettlingen (Standort am südlichen Ortsausgang an der B313) zuzuordnen.

Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren im vorliegenden Fall ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 2.800 Einwohnern** im Einzugsgebiet.<sup>17</sup> Darüber hinaus ist nur mit gewissen Kundenzuführungseffekten (u. a. Pendler; Beschäftigte des nahegelegenen Gewerbegebietes „Erschreck“) an den Planstandort zu rechnen. Diese werden im Rahmen der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. 6.864 €.**<sup>18</sup>

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

**ca. 2.930 €.**<sup>19</sup>

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau<sup>20</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Kohlberg bei 105,6 sowie in Neuffen bei 108,1 und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0). Für das Einzugsgebiet ergibt sich somit ein **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 8,8 Mio. €**, davon entfallen ca. 7,1 Mio. € mit auf Kohlberg selbst.

## 3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

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

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens

<sup>16</sup> Vgl. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel u. Wohnen"; Öffentlichkeitsbeteiligung Juni 2024

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 4. Quartal 2023 sowie panadress-Daten

<sup>18</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>19</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>20</sup> Quelle: MB Research 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

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 Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen nachfolgend ausführlich behandelt (vgl. Kapitel V.2).

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

**Tabelle 1: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzepts**

| Einzugsgebiet           | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| Zone I (Kohlberg)       | 7,1                      | 35                    | 2,5                   | 0,3                       | 2,8                     | 75 – 76             |
| Zone II (Kappishäusern) | 1,7                      | 25                    | 0,4                   | < 0,1                     | 0,5                     | 13 – 14             |
| Streuumsätze            |                          |                       | 0,3 – 0,4             | < 0,1                     | 0,4                     | 10 – 11             |
| <b>Insgesamt</b>        |                          |                       | <b>3,2</b>            | <b>0,5</b>                | <b>3,7</b>              | <b>100</b>          |

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Discountern (ohne Aldi und Lidl) ca. 13 – 15 %.

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit rd. 75 – 76 % der Großteil der Kunden aus der Gemeinde Kohlberg selbst erzielt wird. Auf Zone II des Einzugsgebietes (Kappishäusern) entfallen weitere rd. 13 – 14 %. Ergänzend werden aufgrund der Lage an der Landesstraße, die als Verbindungsstrecke von Neuffen nach Metzingen bzw. zur B 313 fungiert, und durch die Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet „Erschreck“ zudem rd. 10 % des Umsatzes über Streuumsätze generiert.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten (vgl. Kapitel II). Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansätze 3.3.7 (Z) und 3.3.7.1 (Z)).

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

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

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**. Punkt 3.2.1.4 führt dazu aus:

*„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 landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- ▀ Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters beschränkt sich auf die Gemeinde Kohlberg und die Ortschaft Kappishäusern (Stadt Neuffen). Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird v. a. aufgrund der topografischen Situation und der Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen nicht erschlossen.
- ▀ Mit rd. 75 – 76 % des Umsatzes aus Kohlberg wird der landes- und regionalplanerische Schwellenwert von 70 % erreicht.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot

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

### 1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen 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.

### 2. Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des geplanten Lebensmitteldiscounters am Standort „Neuffener Straße“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Lebensmitteldiscounter wird an seinem Standort auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.049 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei mit ca. 30 m<sup>2</sup> VK i.e.S.) eine Umsatzleistung von ca. 3,7 Mio. € (inkl. Bäckerei) erzielen. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Da es sich um eine Neuansiedlung handelt, werden sämtliche generierten Umsätze gegenüber Anbietern im Untersuchungsgebiet wirksam.
- /// Es handelt sich um einen Discounter, demnach werden andere Lebensmitteldiscounter überproportional von dem Vorhaben betroffen sein. Lebensmittelvollsortimenter sind aufgrund ihres abweichenden Betriebstyps weniger stark von Umverteilungseffekten betroffen, dennoch weisen die Discounter teilweise bei Markenprodukten, aber auch bei Eigenmarken (z. B. „Gut & günstig“, „Ja“) Überschneidungen auf.

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

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

| Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in...        |                         | in Mio. €         | in %       |
|--|-------------------------|-------------------|------------|
| Food-Bereich                                   | ▪ Kohlberg              | kein Wettbewerber |            |
|  | ▪ Frickenhausen         | 0,4               | 3 – 4      |
|  | ▪ Neuffen               | 0,3 – 0,4         | 5 – 6      |
|  | ▪ Grafenberg*           | 0,5 – 0,6         | 8          |
|  | ▪ Dettingen an der Erms | 0,8               | 3 – 4      |
|  | ▪ Großbettlingen**      | 0,3               | 4          |
|  | ▪ Metzingen             | 0,7 – 0,8         | 1 – 2      |
|  | <b>Gesamt Food</b>      | <b>3,2</b>        | <b>---</b> |
| Nonfood-Bereich                                | <b>Gesamt Nonfood</b>   | <b>0,5</b>        | <b>---</b> |
| <b>Umsatz Lebensmitteldiscounter insgesamt</b> |                         | <b>3,7</b>        | <b>---</b> |

\* Annahme Aldi als Bestand

\*\* Annahme Netto als Bestand

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), n. n. = nicht nachweisbar; --- = Ausweis nicht sinnvoll

Auf der Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen, sind folgende wettbewerbliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Kohlberg zu erwarten:

/// In der **Gemeinde Kohlberg** werden durch den Lebensmittelmarkt an sich keine Auswirkungen zu erwarten sein. Hier ist die Einkaufsorientierung heute auf Standorte außerhalb der Gemeinde ausgerichtet. Die Ansiedlung würde vielmehr erstmals eine angemessene Versorgung in Kohlberg sichern.

Bezugnehmend auf das geplante Bäckereicafé sind allerdings deutliche Überschneidungen mit dem innerörtlichen Anbieter an der Metzinger Straße zu erwarten. Gewisse Wirkungen werden auch bei dem an die Produktionsstätte angegliederten Bäckereicafé im Gewerbegebiet „Erschreck“ wirksam. Dies ist allerdings aufgrund der Lage des Anbieters ohne städtebauliche Relevanz.

/// Wesentliche Teile des Umsatzes des Lebensmitteldiscounters werden durch eine Rückholung von Kaufkraft generiert, die bisher an Standorten im Umland gebunden wird. Vor dem Hintergrund der geringen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel ist dies in erster Linie positiv zu bewerten.

/// Im Frickenhausener Ortsteil **Tischardt** werden keine Auswirkungen erwartet, da auch hier kein vergleichbarer Wettbewerber vorhanden ist. Derzeit werden für den Versorgungseinkauf die Anbieter in Frickenhausen bzw. in Großbettlingen (inkl. Planung Netto) aufgesucht. Der Anbieter „Tante M“ wird auch weiterhin als Ergänzung zum rudimentären Angebot in Tischardt fungieren.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Tante M übernimmt in Tischardt eine Nahversorgungsfunktion für den Vergesslichkeitsbedarf. Nach Angaben des Betreibers wird der Hauptumsatz am Sonntag erzielt. Da Tante M ohne Personaleinsatz betrieben wird, sind Sonntagsöffnungszeiten möglich. Dieser Wettbewerbsvorteil ist wesentlicher Bestandteil des Konzeptes von Tante M.

- /// In **Frickenhausen bzw. in Linsenhofen** werden sich die Auswirkungen auf max. 3 – 4 % belaufen und sich damit auf einem wettbewerbsüblichen Niveau bewegen. Städtebaulichen Auswirkungen werden nicht erwartet.
- /// Im Kleinzentrum **Neuffen**, dessen Nahbereich die Gemeinde Kohlberg zugeordnet ist, wird die Kaufkraftrückholung nach Kohlberg die Anbieter Penny und Rewe mit ca. 5 – 6 % betreffen. Der Anbieter Penny als Discounter (= Systemwettbewerber) stellt jedoch aufgrund seiner Standortrahmenbedingungen (u. a. geringe Verkaufsfläche, zu geringe Stellplatzanzahl etc.) nicht den Haupteinkaufsort im Discountersegment für die Kohlberger Wohnbevölkerung dar. Folglich werden die Auswirkungen einzelbetrieblich nicht gravierend sein. Dies gilt auch für den Rewe-Markt, der trotz der Standortrahmenbedingungen modern und leistungsfähig aufgestellt ist. Das Kohlberger Vorhaben wird nicht zu einer Gefährdung der Strukturen in Neuffen führen und damit keine städtebaulichen Auswirkungen bedingen.
- /// In **Grafenberg** werden aktuell mangels Wettbewerber nur geringfügige Auswirkungen erwartet. Mit der Realisierung des Aldi-Discounters im Gewerbegebiet „Trieb“ als Ergänzung zum bestehenden innerörtlichen Tante M-SB-Laden, der die gleiche Funktion wie in Tischardt<sup>20</sup> ausübt, entsteht allerdings ein direkter Wettbewerber zum Vorhaben in Kohlberg. Folglich sind starke Überschneidungen zu erwarten. Diese werden sich bei max. 8 % und damit auf einem spürbaren Niveau bewegen. Aufgrund des Einwohnerpotenzials, welches für den Aldi-Markt auch mit Hinblick auf die Nähe zur B 313 erschließbar ist, ist jedoch nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i.S. des Marktaustritts des Grundversorgers zu rechnen.
- /// In **Großbettlingen** wird die Versorgung aktuell durch den Edeka-Vollsortimenter bestritten. Die Planungen für die Ergänzung durch einen Netto-Markt am südlichen Ortsausgang Richtung Grafenberg bzw. Tischardt sind für das Vorhaben in Kohlberg insofern relevant, als dass zeitlich betrachtet der Markt in Großbettlingen früher an den Markt gehen wird, sodass die Wohnbevölkerung aus Tischardt und teilweise auch aus Kohlberg diesen Markt aufsuchen wird. Nach Realisierung des Marktes in Kohlberg sind dann Rückholeffekte aus Großbettlingen bzw. gewisse Umlenkungen der Tischardter Kunden nach Kohlberg zu erwarten. Diese werden bei ca. 5 % jedoch nicht zu einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in Großbettlingen (inkl. Edeka) führen.
- /// Im südlich an Kohlberg angrenzenden **Dettingen an der Erms** sind mit dem E-Center, einem Aldi-Discounter und einer Netto-Filiale sehr starke Wettbewerbsstandorte vorhanden, die heute von der Wohnbevölkerung in Kohlberg und Kappishäusern aufgesucht werden. Die Auswirkungen des Vorhabens liegen in Dettingen mit ca. 3 – 4 % auf einem wettbewerbsüblichen Niveau, sodass keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Standorte von Edeka und Aldi im Gewerbegebiet liegen.
- /// Das Angebot in **Metzingen** spielt derzeit für den Untersuchungsraum eine wichtige Rolle. Mit Großflächenanbietern wie Kaufland und mehreren Super- und Discountmärkten ist in Metzingen ein umfassender Besatz vorhanden. Durch mögliche Kaufkraftrückholung aus Metzingen ergibt sich hier ein Umsatzrückgang von max. 1 – 2 %. Daraus können weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Metzingen abgeleitet werden.

- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum 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.

### 3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

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

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

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

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

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Kohlberg hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

Das Beeinträchtigungsverbot wird im vorliegenden Fall eingehalten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Neuansiedlung auszuschließen. Einzig für die geplante Bäckerei sind höhere Überschneidungen mit dem innerörtlichen Anbieter in Kohlberg zu erwarten. Dies ist bei der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich mögliche Umsatzverluste überwiegend auf verschiedene Anbieter verteilen und vorrangig nur geringe bis moderate Umsatzumverteilungseffekte auslösen. Diese Umverteilungseffekte sind als wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu Marktaustritten einzelner Anbieter führen werden. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen oder die Schädigung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten.

Einzig die Auswirkungen in Grafenberg, die nach Realisierung des Aldi-Marktes auftreten können, liegen auf einem höheren Niveau, aber unterhalb des in der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwertes von 10 %. Ergänzend sei der Hinweis gegeben, dass es sich zwar dann um den einzigen größeren Versorgungsstandort in Grafenberg handeln wird, dieser jedoch im Gewerbegebiet liegt. Zudem ist aufgrund des erschließbaren Einzugsgebietes des Aldi-Standortes von einem ausreichend großen Nachfragepotenzial auszugehen. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

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 keine nennenswerten Ausmaße annehmen werden. Städtebauliche Auswirkungen sind auch hier auszuschließen.

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

VI. Zusammenfassung

| Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens            |  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
|---|--|------------|---------|-----------------|---------|---------------|---------|-------------------|-----|-------------------------|---------|-------------|---------|
| Grundlagen  |  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Planvorhaben / Planstandort</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neubau im Osten der Gemeinde Kohlberg</li> <li>/// geplante Verkaufsfläche 1.049 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei / Café mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche (30 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>/// Standort ist derzeit noch unbebaut</li> </ul>   |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Rechtsrahmen</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>   |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Standortrahmenbedingungen Kohlberg</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: keine zentralörtliche Funktion</li> <li>/// rd. 2.280 Einwohner (Wohngebiet „Niederer Flur“ mit ca. 121 WE)</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen werden durch kleinflächige Betriebe des Lebensmittelhandwerks geprägt (2 Bäckereien, 1 Metzgerei, Spezialanbieter).</li> </ul>  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Zweizonales Einzugsgebiet: Zone I: Kohlberg und Zone II: Neuffen-Kappishäusern mit insgesamt rd. 2.820 Einwohnern</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 8,8 Mio. €</li> </ul>  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung</li> <li>/// weit unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 15 %</li> <li>/// lediglich rudimentäre Grundversorgung vorhanden</li> <li>/// Die vorhandenen Betriebe in Kohlberg können nur einen kleinen Beitrag zur Nahversorgung leisten.</li> <li>/// Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung unter Berücksichtigung der Wohngebietsentwicklung im „Niederer Flur“ von ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK grundsätzlich vorhanden</li> </ul>     |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Umsatzerwartung</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung: ca. 3,7 Mio. €, davon ca. 3,2 Mio. € Food und ca. 0,5 Mio. € Nonfood</li> </ul>   |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| <b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>              | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">■ Neuffen:</td> <td style="text-align: right;">5 – 6 %</td> </tr> <tr> <td>■ Frickenhausen</td> <td style="text-align: right;">3 – 4 %</td> </tr> <tr> <td>■ Grafenberg:</td> <td style="text-align: right;">7 – 8 %</td> </tr> <tr> <td>■ Großbettlingen:</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>■ Dettingen an der Erms</td> <td style="text-align: right;">3 – 4 %</td> </tr> <tr> <td>■ Metzingen</td> <td style="text-align: right;">1 – 2 %</td> </tr> </table> | ■ Neuffen: | 5 – 6 % | ■ Frickenhausen | 3 – 4 % | ■ Grafenberg: | 7 – 8 % | ■ Großbettlingen: | 5 % | ■ Dettingen an der Erms | 3 – 4 % | ■ Metzingen | 1 – 2 % |
| ■ Neuffen:  | 5 – 6 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| ■ Frickenhausen                                     | 3 – 4 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| ■ Grafenberg:                                       | 7 – 8 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| ■ Großbettlingen:                                   | 5 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| ■ Dettingen an der Erms                             | 3 – 4 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |
| ■ Metzingen   | 1 – 2 %  |            |         |                 |         |               |         |                   |     |                         |         |             |         |

GMA-Zusammenstellung 2024

| Raumordnerische Bewertungskriterien |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Konzentrationsgebot</b>          | Kohlberg erfüllt als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (vgl. Regionalplan der Region Stuttgart) zunächst nicht die Voraussetzung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Gemeinde verfügt nur über rudimentäre Versorgungsstrukturen und ist durch einen sehr hohen Kaufkraftabfluss gekennzeichnet. Der geplante Markt wird den einzigen Versorgungsstandort in Kohlberg darstellen. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters trägt jedoch zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung in der Gemeinde bei. <b>Das Konzentrationsgebot wird im vorliegenden Fall eingehalten.</b>   |
| <b>Integrationsgebot</b>            | Der Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters liegt am östlichen Ortsrand von Kohlberg in fußläufiger Entfernung zu weiten Teilen des Gemeindegebietes. Innerhalb einer 1.000 m-Fußwegedistanz wohnt ca. 50 % der Bevölkerung der Gemeinde. Unmittelbar südlich des Standortes schließt die Wohnbebauung an, die sich dann Richtung Hardtstraße deutlich verdichtet. Aufgrund der Lage direkt an der Neuffener Straße ist der Vorhabenstandort für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Aufgrund der kompakten und kleinteiligen Bebauung von Kohlberg sind keine bessere integrierten und flächenbezogen ausreichenden Grundstücke vorhanden. |
| <b>Kongruenzgebot</b>               | Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters beschränkt sich auf die Gemeinde Kohlberg und die Ortschaft Kappishäusern (Stadt Neuffen). Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird v. a. aufgrund der topografischen Situation und der Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen nicht erschlossen. Mit rd. 75 – 76 % des Umsatzes aus Kohlberg wird der landes- und regionalplanerische Schwellenwert von 70 % erreicht. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b>   |
| <b>Beeinträchtigerungsverbot</b>    | Durch das Vorhaben sind Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 3,7 Mio. € zu erwarten, davon rd. 3,2 Mio. € im Lebensmittelbereich. Diese werden aufgrund der schwachen Wettbewerbssituation in Kohlberg überwiegend außerhalb umverteilungswirksam. Die Wettbewerbswirkungen bewegen sich zwischen 1 – 2 % in Metzingen bis hin zu 7 – 8 % in Grafenberg. In keiner der Kommunen ist mit negativen Auswirkungen i.S. von schädlichen städtebaulichen oder wettbewerblichen Wirkungen zu rechnen ist. <b>Das Beeinträchtigerungsverbot wird damit eingehalten</b>   |

GMA-Zusammenstellung 2024

**Kartenverzeichnis**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Karte 1: | Lage der Gemeinde Kohlberg und zentralörtliche Struktur der Region | 9  |
| Karte 2: | Projektrelevante Wettbewerber im Untersuchungsraum                 | 12 |
| Karte 3: | Mikrostandort „Neuffener Straße“ - Standortumfeld                  | 16 |
| Karte 4: | Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters                | 19 |

**Tabellenverzeichnis**

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzepts       | 21 |
| Tabelle 2: | Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben | 24 |