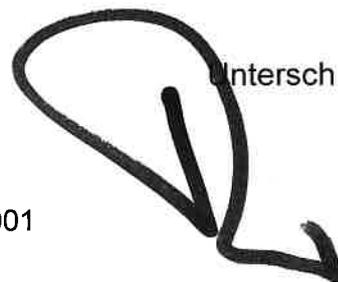


Datum: 29.04.2021
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.31
 Vorgang: GVV (ö) 02.03.2020 Vorlage GVV/2020/001

 Unterschrift

Beratungsgegenstand

**5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens**

**Verbandsversammlung des 28.06.2021 öffentlich beschließend
Gemeindeverwaltungsverbandes**

Anlagen:
 Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG, Entwurf Stand 14.04.2021
 GMA Auswirkungsanalyse vom 12.02.2021

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

- Die Verbandsversammlung beschließt, im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, 1. Fortschreibung, ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten, um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hochdorf planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen.

- Der Entwurf zum Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils (1. Fortschreibung) und zum Bebauungsplan „Mittleres Feld“ in der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen), Stand: 14.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.
- Die Verbandsversammlung beschließt, den vorliegenden Entwurf zum Antrag auf Zielabweichung vom 14.04.2021 mit ggf. erforderlichen Ergänzungen, zusammen mit der Gemeinde Hochdorf formell beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen und damit das Zielabweichungsverfahren formell einzuleiten.

Sachdarstellung:

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/ Fils, 1. Fortschreibung sowie dem dazugehörigen Bebauungsplan „Mittleres Feld“ in Hochdorf hat das Regierungspräsidium Stuttgart darauf hingewiesen, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts das Integrationsgebot des Regionalplans nicht erfüllt.

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan soll die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts Edeka zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) planungsrechtlich vorbereitet werden, die der Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in Hochdorf mit Waren des täglichen Bedarfs dient.

Zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg und des Regionalplanes Stuttgart 2009.

Gemäß Regionalplan kann in der Gemeinde Hochdorf großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt und im Jahr 2021 aktualisiert (vgl. Anlage 1).

Hieraus geht hervor, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigerungsverbot vom Vorhaben eingehalten werden.

Erst nachdem dem Regierungspräsidium Stuttgart das aktualisierte Gutachten vorgelegt wurde, kam es zur Einschätzung, dass das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt wird, da der Standort nicht allseitig von Wohnnutzungen umschlossen wird bzw. der Wohnanteil im Umfeld nicht überwiegt und der Standort damit „städtebaulich nicht integriert ist“.

Über eine städtebaulich integrierte Lage verfügt der Standort jedoch in dem Sinne, dass er sich im Siedlungsgefüge befinden wird und der Lebensmittelmarkt nicht auf der „Grünen Wiese“ entsteht. Der Markt wird allseitig umbaut sein: Wohnnutzungen grenzen zum einen durch das geplante Mischgebiet direkt westlich an den Projektstandort an. Zum anderen wird sich das Wohngebiet „Obeswiesen“ mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung zum Markt und einer hohen Einwohnerdichte in nur 50 m Entfernung befinden. Der Projektstandort wird an den ÖPNV angebunden sein.

Trotz dieser Gegebenheiten wird zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig. Das Verfahren kann positiv entschieden werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Für das Zielabweichungsverfahren ist ein formeller Antrag durch den Gemeindeverwaltungsverband sowie die Gemeinde Hochdorf als Planungsträger einzureichen in welchem die für eine Zielabweichung vom Integrationsgebot relevanten Aspekte dargestellt werden.

Der vorliegende Antrag liegt aktuell dem Regierungspräsidium zur Vorprüfung vor. Sobald eine Rückmeldung vorliegt (diese wird bis spätestens Mitte Mai erwartet), kann es zu Ergänzungen des Antrags kommen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens werden alle Nachbarkommunen formell beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

**Antrag auf Einleitung
eines Zielabweichungsverfahrens
nach § 24 LplG
zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeindeverwaltungsverband
Reichenbach / Fils (1. Fortschreibung) und
zum Bebauungsplan „Mittleres Feld“
in der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen)**



Inhaltsverzeichnis

0.	Rahmenbedingungen	3
0.1	Ausgangslage	3
0.2	Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen	3
0.3	Bewertung des Vorhabens auf Basis der landes- und regionalplanerischen Regelungen	3
1.	Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes	10
1.1	Planvorhaben	10
1.2	Begründung des Bedarfs	12
1.3	Darstellung und Bewertung des Planstandortes	15
2.	Darstellung der Zielkonflikte	16
3.	Standortalternativenprüfung	17
4.	Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG	27
4.1	Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar	27
4.2	Grundzüge der Planung werden nicht berührt	28
4.3	Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten	29
4.4	Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden	30
5.	Formulierung des Antrags	30

0. Rahmenbedingungen

0.1 Ausgangslage

In der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) ist die Verlagerung des bisher an der Südseite der Roßwälder Straße¹, im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Edeka-Marktes auf ein Areal nördlich der Roßwälder Straße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf 1.500 m² vergrößert werden.

0.2 Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen

Der Projektstandort für den geplanten Edeka-Markt befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nordöstlich des Kreisverkehrs Roßwälder Straße / Ostring. Der Standort wird sich zukünftig im Gebiet „Mittlerem Feld“ befinden, welches neben gemischten Nutzungen vor allem Gewerbenutzungen aufnehmen wird. Zusammen bzw. zeitgleich mit dem Gebiet „Mittleres Feld“ wird das Wohngebiet „Obeswiesen“ entwickelt, welches unmittelbar westlich ans „Mittlere Feld“ anschließen wird. Die geplanten Flächen werden das Siedlungsgebiet Hochdorfs zukünftig nach Osten abrunden. Der Projektstandort wird nach Westen von einem ca. 50 m tiefem Mischgebiet gegenüber dem Wohngebiet „Obeswiesen“ sowie von weiteren Wohnlagen begrenzt. Im Norden und Osten werden zukünftig Gewerbegebiete angrenzen. Im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet Hochdorfs an.

Derzeit wird ein Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet „Obeswiesen“ zusammen mit dem Bebauungsplan „Mittleres Feld“ mit Mischgebiet, Gewerbegebieten und einem Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Edeka-Markt aufgestellt. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung im Bereich des „Mittleren Felds“ landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (5. Änderung) erforderlich, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan soll die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) planungsrechtlich vorbereitet werden, die der Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Im Flächennutzungsplan (nicht parzellenscharf) soll ein ca. 0,9 ha großes Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Im dazugehörigen Bebauungsplan hat das Sonstige Sondergebiet eine Größe von ca. 0,8 ha. Neben dem Markt im Osten, sollen auf der westlichen Teilfläche die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg und des Regionalplanes Stuttgart 2009.

Gemäß Regionalplan kann in der Gemeinde Hochdorf großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten

¹ Bereich Roßwälder Straße / Ostring

wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt und im Jahr 2021 aktualisiert (vgl. Anlage 1)².

Hieraus geht hervor, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot vom Vorhaben eingehalten werden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt zur Einschätzung, dass das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt wird, da der Standort nicht allseitig von Wohnnutzungen umschlossen wird bzw. der Wohnanteil im Umfeld nicht überwiegt und der Standort damit „städtebaulich nicht integriert ist“.

Über eine städtebaulich integrierte Lage verfügt der Standort jedoch in dem Sinne, dass er sich im Siedlungsgefüge befinden wird und der Lebensmittelmarkt nicht auf der „Grünen Wiese“ entsteht. Der Markt wird allseitig umbaut sein: Wohnnutzungen grenzen zum einen durch das geplante Mischgebiet direkt westlich an den Projektstandort an. Zum anderen wird sich das Wohngebiet „Obeswiesen“ mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung zum Markt und einer hohen Einwohnerdichte in nur 50 m Entfernung befinden. Der Projektstandort wird an den ÖPNV angebunden sein.

Trotz dieser Gegebenheiten wird zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig. Das Verfahren kann positiv entschieden werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Antragsschreibens sollen somit die für eine Abweichung vom Integrationsgebot relevanten Aspekte dargestellt werden.

0.3 Bewertung des Vorhabens auf Basis der landes- und regionalplanerischen Regelungen

Für die Realisierung bzw. planungsrechtliche Umsetzung von Sondergebietsflächen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Untersuchung zu den Auswirkungen gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Stuttgart 2009 erforderlich. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde von der GMA im Februar 2021 vorgelegt (vgl. Anlage 1).

Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der wesentlichen Ge- und Verbote der Landesplanung sowie der Regionalplanung wie folgt bewerten:

² GMA (2021): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen), Stand: 12.02.2021.

Konzentrationsgebot

Das Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg besagt:

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

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

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

Im Regionalplan Stuttgart 2009 ist der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Kommune ist für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt und mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober- und Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Im Jahr 2011 verfügte die Gemeinde Hochdorf mit dem kleinen Lebensmittelmarkt Nahkauf Weber in der Ortsmitte und dem kleinflächigen Edeka-Markt im Bereich Roßwälder Straße / Ostring noch über zwei strukturprägende Nahversorger. Zu diesem Zeitpunkt lag die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch bei ca. 43 %. Bereits damals wurde ein unterdurchschnittlicher Wert im Nahrungs- und Genussmittelbereich erreicht. Nach dem Wegfall des Nahkauf-Marktes stellt der im Gewerbegebiet und direkt an der Roßwälder Straße gelegene Edeka-Markt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar. Allerdings wurde der Betrieb in den vergangenen Jahren weder modernisiert noch erweitert. Vor diesem Hintergrund ist die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Hochdorf weiter gesunken. **Die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung kann durch den aktuellen Markt somit nicht gewährleistet werden.**

Gleichzeitig besteht am aktuellen Standort aufgrund der umgebenden Straßen und Bebauung bzw. der fehlenden Freiflächen auf dem Grundstück und im Umfeld keine Möglichkeit, den Markt zu erweitern. Ein Wegfall des Edeka-Marktes würde jedoch zu einer vollständigen Versorgungslücke in der Gemeinde führen. Die nächstgelegene vollumfängliche Versorgungsmöglichkeit befindet sich in einer Entfernung von 10 Pkw-Minuten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, da das ÖPNV-Angebot zwischen Hochdorf und Kirchheim u. T. und Reichenbach a. d. F. nicht optimal ausgestaltet ist.

Die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes trägt wesentlich dazu bei, die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung in der mittel- und langfristigen Perspektive sicherzustellen.

Insofern greift im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

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. [...].“

Der geplante Edeka-Markt wird sich nördlich der Roßwälder Straße am bestehenden Kreisverkehr befinden und wird damit zukünftig diagonal gegenüber dem heutigen Standort liegen. Die Roßwälder Straße ist als Ortsdurchfahrt die Haupterschließungsstraße in Hochdorf, die auch durch die Ortsmitte führt. Das „Breitwiesenareal“, welches die „Neue Mitte“ von Hochdorf bilden soll, befindet sich ca. 700 m weiter westlich an der Roßwälder Straße. Der Siedlungsschwerpunkt (Wohnlagen) in Hochdorf liegt überwiegend nördlich der Ortsdurchfahrt.

Mit Lage an der Ortsdurchfahrt wird der zukünftige Lebensmittelmarkt über die gleiche sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierte Individualverkehr aufweisen wie der bestehende Markt. Aufgrund der nördlich und westlich anschließenden Wohngebiete (inkl. geplantem Mischgebiet) wird die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes deutlich verbessert. Durch das Einrichten einer neuen Bushaltestelle am Kreisverkehr und den Ausbau eines Radweges entlang der Roßwälder Straße bis zum Kreisverkehr wird zudem die Erreichbarkeit per Fahrrad und mit dem ÖPNV deutlich verbessert bzw. überhaupt erst hergestellt. Auch wenn das direkte Umfeld des zukünftigen Marktes nicht von Wohnnutzungen dominiert wird, so ist herauszustellen, dass dieser einen deutlichen Beitrag zur Standortqualität für das geplante Wohngebiet „Obeswiesen“ beitragen wird – ebenso für die Versorgung der in den Gewerbegebieten arbeitenden Bevölkerung. Im Sinne der Wegevermeidung können Einkäufe direkt auf dem Arbeitsweg erledigt werden.

Somit kann der neue Edeka-Markt zukünftig als Nahversorger fungieren und insgesamt zu einer Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf beitragen. Eine durchgeführte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass besser gelegene Standortalternativen im Gemeindegebiet nicht vorhanden oder nicht verfügbar sind.

Der Standort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes wird sich zukünftig im Gebiet „Mittleres Feld“³ befinden. Zwar wird der Markt im Westen an ein Misch- und Wohngebiet anschließen; im Norden, Osten und im Süden hingegen werden Gewerbegebiete angrenzen. Da das Umfeld nicht überwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist, handelt es sich um einem „städtebauliche nicht integrierten“ Standort, sodass ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vorliegt.

³ Ein entsprechender Bebauungsplan „Mittleres Feld“ wird derzeit erarbeitet.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot 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).⁴

Das betriebliche Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka-Marktes umfasst die Gemeinde Hochdorf und den östlich angrenzenden Ortsteil Roßwälden, welcher zur Stadt Ebersbach a. d. F. gehört. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum unterbunden. Über das Einzugsgebiet hinausgehende Kundenzuführungseffekte werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet und sind auf die Lage im Gewerbegebiet zurückzuführen.

Im Rahmen der Umsatzprognose wurde für den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt die Umsatzherkunft ermittelt:

Zonen	Umsatzherkunft in %
Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen)	78
Ebersbach-Roßwälden	15
Streuumsätze (z. B. Berufspendler)	7
Insgesamt	100

GMA-Berechnungen 2021

Hieraus wird ersichtlich, dass 78 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus Hochdorf stammen. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) wird damit nicht unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

⁴ 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.“

Beeinträchtungsverbot

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. Hierin heißt es:

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.“

Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes nicht verletzt.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes kann die Nahversorgungssituation in Hochdorf deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. In Hochdorf selbst sind in der Ortsmitte keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten, da sich das Angebot der dort ansässigen Betriebe (Bäckerei, Mühlenladen) mit dem Sortimentsspektrum des zur Verlagerung geplanten Edeka-Marktes nur in sehr geringem Umfang überschneidet. Auch bei einer Nachfolgenutzung der Altimmoblie durch einen Lebensmittelmarkt sind keine negativen Auswirkungen auf die Ortsmitte zu erwarten. In diesem Fall werden die beiden Lebensmittelmärkte Sortimentsüberschneidungen haben.

Ein wesentlicher Teil der Umsatzumverteilungseffekte geht zulasten der Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen. Es handelt sich hierbei jedoch um Rückholungseffekte bisher an diese Standorte abfließende Kaufkraft. Die Umsatzrückgänge in den Nachbargemeinden werden auch dann deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen, wenn man hypothetisch den Altstandort als weiteren Lebensmittelmarkt berücksichtigt. Somit können auch im Umland Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen sowie eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung und Verlagerung von Edeka wird für Hochdorf zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung führen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Altstandort dauerhaft geschlossen bleibt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden. Um diesbezüglich negative Auswirkungen auch langfristig zu vermeiden, sind die nicht zur Grundversorgung zählenden Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, **dass das Beeinträchtungsverbot insbesondere im Hinblick auf Nachbargemeinden durch das Vorhaben von Edeka eingehalten wird.** Die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber dem Altstandort können hingegen nicht i. S. des Beeinträchtungsverbotes gewertet werden.

Agglomerationsgebot

Der Regionalplan Stuttgart⁵ legt in Kapitel 2.4.3.2.8 (Z) in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben folgende Kriterien fest:

- (1) *„Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.“*
- (2) *„Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“*

Im Falle des zu prüfenden Edeka-Marktes in Hochdorf könnte u. U. eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart vorliegen. Dies wäre der Fall, wenn der Altstandort des Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachgenutzt würde. Je nach Positionierung des Eingangsbereiches des verlagerten Edeka-Marktes könnte die Distanz zum Eingangsbereich der Altimobilie weniger als 150 m betragen. Die beiden Märkte würden dann einen räumlich-funktionen Zusammenhang bilden und wären dann als eine Agglomeration anzusehen.

Bei der Bewertung des Agglomerationsgebotes ist zunächst festzuhalten, dass im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung die mögliche Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt berücksichtigt wurde. Die Analyse der Umsatzherkunft sowie die Ermittlung der aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte haben dabei gezeigt, dass sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten werden.

Die in der Hochdorfer Ortsmitte ansässigen Lebensmittelanbieter werden auch im Falle einer möglichen Agglomeration von den Umverteilungseffekten aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidung nur peripher tangiert. Die Wettbewerbswirkungen werden sich in erster Linie auf die beiden Lebensmittelmärkte selbst konzentrieren.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass auch bei Vorliegen einer Agglomeration schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Hochdorf sowie im weiteren Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.

⁵ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

1. Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes

1.1 Planvorhaben

Die Fa. Edeka betreibt in der Gemeinde Hochdorf seit den 1990er-Jahren am Standort Roßwälder Straße / Ostring einen Lebensmittelmarkt. Der Markt verfügt mit nur 700 m² über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche. Insgesamt weist der Supermarkt einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Bereits im Jahr 2011 wurden in einer Einzelhandelsuntersuchung⁶ mehrere Szenarien für eine Modernisierung bzw. Weiterentwicklung des Marktes aufgezeigt. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen verändert. So wurde der kleinflächige Nahkauf Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte geschlossen. Eine in der Ortsmitte vorhandene Entwicklungsfläche (Bereich „Breitwiesenareal“) wurde inzwischen mit einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Ältere bebaut.

Vor dem geschilderten Hintergrund soll der Markt nun auf ein Areal nördlich der Roßwälder Straße verlagert werden. Der Planstandort liegt ca. 100 m vom bisherigen Standort entfernt. Im Zusammenhang mit der Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m² (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) geplant. Die Verlagerung des Marktes soll im Zuge der Entwicklung zwei neuer Gebiete erfolgen: Nördlich der Roßwälder Straße und gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet in Hochdorf soll angrenzend an den Siedlungsbereich das Wohngebiet „Obeswiesen“ entstehen, an welches östlich ein Mischgebiet sowie ein neues Gewerbegebiet anschließen sollen.⁷ Das Mischgebiet trennt das Wohngebiet vom Gewerbegebiet und fungiert als Puffer zwischen beiden Bereichen (vgl. Abb. 1). Das Planareal des Lebensmittelmarktes soll als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.⁸

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf für die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“



Quelle: Vorentwurf B-Plan „Mittleres Feld“ vom 20.11.2020; GMA-Bearbeitung 2021

⁶ vgl. GMA (2011): Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf / Fils.

⁷ vgl. Vorentwürfe B-Pläne „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“.

⁸ Um eine Agglomeration i. S. d. Regionalplanung zu vermeiden, soll der Eingangsbereich des verlagerten Edeka-Marktes so orientiert sein, dass ein Abstand von mind. 150 m zum Altstandort gewährleistet ist.

Eine Erweiterung des Marktes am aktuellen Standort ist aus mehreren Gründen nicht möglich: Zum einen ist das Grundstück für den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes samt Nebenflächen sowie Parkierungsanlagen zu klein. Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 3.500 m² auf: Moderne Supermärkte in der geplanten Größenordnung benötigen dagegen Grundstücksflächen von mind. 5.000 m².

Eine Erweiterung des Marktes nach Norden, Osten und Süden ist aufgrund der bestehenden Straßen nicht möglich. Westlich befinden sich bebaute Grundstücke mit Gebäuden (Wohngebäude und Gewerbebetrieb), die unmittelbar angrenzen.



Foto 1: Bestehender Edeka-Markt am Ostring



Foto 2: Südseite des Marktes (Max-Eyth-Straße)



Foto 3: Marktrückseite (Osten)



Foto 4: Höhenversatz an der Nordseite des Marktes (Roßwälder Straße)

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Der bestehende Markt weist insgesamt einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Ziel des Neubaus ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Edeka-Marktes z. B. durch breitere Gänge und komfortablere Regalhöhen zu verbessern. Der neue Markt soll sich durch eine helle und freundliche Einkaufsatmosphäre auszeichnen. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen ein an die demografische Entwicklung angepasstes, senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen und der Edeka-Markt seine Rolle als Grundversorger in der Gemeinde Hochdorf weiter stärken. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

1.2 Begründung des Bedarfs

Die **Gemeinde Hochdorf** liegt im Landkreis Esslingen und zählt aktuell 4.756 Einwohner.⁹ Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist Hochdorf dem Mittelbereich Esslingen zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Einstufung. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Unterzentrum Plochingen sowie das Unterzentrum Ebersbach / Fils. Hochdorf liegt im Verdichtungsraum Stuttgart.

Die **Siedlungsstruktur** wird durch einen kompakten Siedlungskörper charakterisiert. Die Gemeinde liegt auf einer Hochebene im Albvorland zwischen der Fils im Norden und dem Neckar im Westen. Nördlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 10.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Hochdorf zeigt seit 2000 geringe Schwankungen in den einzelnen Jahren: Die Gesamteinwohnerzahl konnte jedoch auf einem stabilen Niveau gehalten werden (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingsbewegungen 2015-2017). Mit nur wenigen Ausnahmen verzeichnet die Gemeinde eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Zu- und Wegzüge gleicht sich über die Jahre hinweg überwiegend aus. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Statistisches Landesamtes mit Basisjahr 2017 geht unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Das prognostizierte Wachstum wird im Wesentlichen durch Zuzüge begründet. Werden Wanderungen nicht betrachtet, wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl auf ca. 4.550 Einwohner bis 2035 vorausgesagt. Gelingt es der Gemeinde Hochdorf nicht, ihre junge Bevölkerung durch ein entsprechendes Angebot am Ort zu halten, wird sich diese prognostizierte Situation verschärfen. Zu den wesentlichen Standortfaktoren gehören neben Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Schule, insbesondere auch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Um die Einwohnerzahl in Hochdorf langfristig zu halten und um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, entwickelt die Gemeinde Hochdorf die Wohngebiete „Hofäcker I“ sowie „Obeswiesen“. Im Gebiet „Obeswiesen“, das im direkten Umfeld zum neuen Lebensmittelmarkt entstehen wird, können ca. 100 Wohneinheiten in freistehenden Familienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau entstehen. Bei einer Einwohnerdichte von rund 2,0 Einwohnern je Wohneinheit entspricht dies ca. 200 Einwohnern. Im Wohngebiet „Hofäcker I“ entstehen Grundstücke für ca. 100 Einwohner (35 Bauplätze à 1,5 Wohneinheiten und 2 Einwohner je Wohneinheit). Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang von 276 Einwohnern (von 2018 bis 2035, ohne Berücksichtigung von Zuzügen, StaLa) kann damit abgefangen werden.

Gelingt es nicht, die Grundversorgung in Hochdorf zu sichern, wird mit einem Rückgang der Bevölkerung und auch mit einer Abwanderung von Einwohnern zu rechnen sein.

Das **nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot** in Hochdorf wird im Wesentlichen durch den kleinflächigen Edeka-Markt Staufers am Standort Ostring / Roßwälder Straße geprägt. Im Ortskern sind noch eine Bäckerei (Bäckerei Meyer) sowie ein Mühlenladen der Zinßer Mühle vorhanden. Im übrigen Siedlungsbereich von Hochdorf ist noch auf zwei Tankstellenshops (Esso, bft) hinzuweisen (vgl. Karte 1). An den Esso-Shop ist

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2019.

ein kleiner Getränkemarkt angegliedert. Der in der Ortsmitte ansässige kleine Lebensmittelmarkt „Nahkauf Weber“ wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. In jüngster Zeit wurden zudem zwei weitere in der Ortsmitte etablierte kleine Lebensmittelanbieter geschlossen. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Hochdorf auf ca. 870 m². Eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln ist in Hochdorf nicht mehr gewährleistet. Durch die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker kann eine Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren direkt vor Ort auch über das begrenzte Angebot der Apotheke und des kleinflächigen Edeka-Marktes nicht ausreichend kompensiert werden.

Bei einer **quantitativen Bewertung** der Angebotssituation wird offensichtlich, dass für die Gemeinde Hochdorf vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl sowie durch die Aufgabe von Nahversorgungsbetrieben in den vergangenen Jahren im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgung zu konstatieren ist. Dieser Umstand zeigt sich bei einem Blick auf die bundesweite **Ausstattungskennziffer** im Lebensmitteleinzelhandel. Diese liegt im Durchschnitt bei 436 m² VK / 1.000 EW.¹⁰ Die Gemeinde Hochdorf erreicht im Gegensatz dazu einen weit unterdurchschnittlichen Wert von ca. 147 m² VK / 1.000 EW. Der Vergleich zeigt, dass in der Gemeinde deutliche Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden sind.

Mit Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung ist zudem festzustellen, dass bei Realisierung der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes sich die Ausstattungskennziffer – unter Zugrundelegung der Einwohnerzahl aus dem Jahr 2019 – mit einem Wert von ca. 315 m² VK / 1.000 EW immer noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt bewegen würde. Berücksichtigt man bei der Berechnung die durch das geplante Neubaugebiet wachsende Bevölkerung würde der Wert nur bei rd. 301 m² VK / 1.000 EW liegen.¹¹

Auch die **Zentralität** im Lebensmittelbereich liegt in Hochdorf mit einem Wert von ca. 32 – 33 % in einem sehr niedrigen Bereich. Kommunen dieser Größenklasse erreichen durchschnittlich einen Zentralitätswert von ca. 65 – 70 %.¹² Im Jahr 2011 lag die Zentralität noch bei ca. 43 %.¹³ Das Absinken des Wertes ist auf die rückläufige Entwicklung im Lebensmittelbereich, insbesondere Schließung des Nahkauf-Marktes Weber zurückzuführen. Eine aktuelle Zentralität von ca. 32 – 33 % bedeutet, dass derzeit zwei Drittel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte im Umland von Hochdorf abfließt. Die übergeordnete Zielsetzung des LEP Baden-Württemberg fordert hingegen eine möglichst verbrauchernahe Versorgung. Diese kann derzeit in Hochdorf nicht angemessen gewährleistet werden.

Die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes **wird** einen wichtigen Beitrag zur **Verbesserung der Versorgungsstrukturen** in Hochdorf leisten und dadurch wesentlich zur Sicherstellung einer angemessenen Grundversorgung in der Gemeinde beitragen.

Vor dem geschilderten Hintergrund lässt sich der Bedarf zur Verlagerung und zur Erweiterung des Edeka-Marktes in der Gemeinde Hochdorf wie folgt zusammenfassen:

¹⁰ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 436 m² VK / 1.000 EW festhalten.

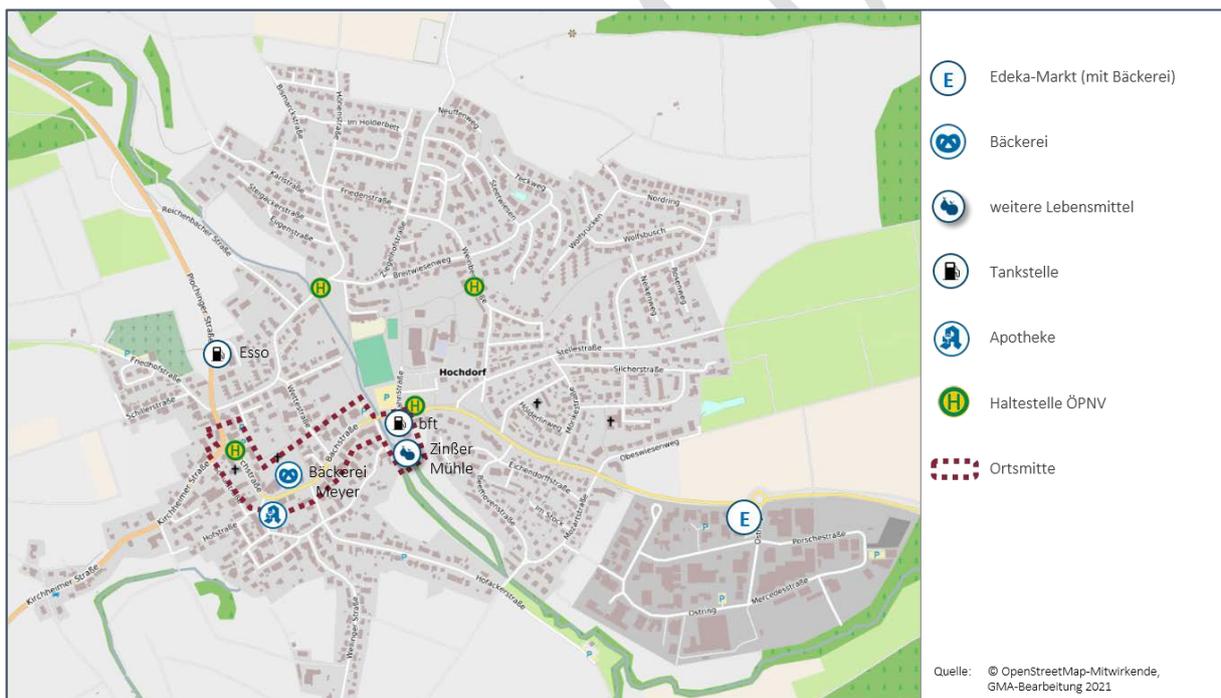
¹¹ Basis für die Berechnung bildet die Einwohnerzahl zum Stand 31.12.2019 sowie die zusätzlichen Einwohner infolge der Realisierung des geplanten Wohngebietes „Obeswiesen“ (ca. 230 EW).

¹² im Lebensmittelbereich.

¹³ vgl. GMA (2011): Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf / Fils.

- Die **quantitative Bewertung** der Angebotssituation zeigt, dass die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist. Die Verkaufsflächenausstattung liegt deutlich unter dem Bundeswert. Ein beträchtlicher Teil des vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt daher an andere Standorte außerhalb der Kommune ab. Mit der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes kann ein Teil der abfließenden Kaufkraft zurück an den Standort Hochdorf geholt werden und damit die verbrauchernahe Versorgung gestärkt werden.
- In **qualitativer Hinsicht** ist festzustellen, dass das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Moment fast ausschließlich von dem bestehenden Edeka-Markt geprägt wird. Mit einer Größe von 700 m² weist der Markt jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf, auf der das Sortiment eines Vollversorgers nicht dargestellt werden kann. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche könnte somit ein umfassendes Lebensmittelsortiment angeboten und damit die Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf deutlich verbessert werden.
- Gelingt es nicht, den Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Hochdorf zu halten, kann die Grundversorgung mit Lebensmitteln nicht mehr gewährleistet werden.

Karte 1: Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in Hochdorf



1.3 Darstellung und Bewertung des Planstandortes

Der Planstandort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes befindet sich im Osten der Gemeinde Hochdorf direkt gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet, wo sich der Markt heute befindet (vgl. Foto 1 und Karte 2). Bei dem Planstandort handelt es sich derzeit noch um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Foto 5). Der Standort wird zukünftig im Gebiet „Mittleres Feld“ liegen. Zur Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“ wird der Bebauungsplan „Mittleres Feld“ aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert.

Das **Standortumfeld** wird zukünftig von gewerblichen und gemischten Nutzungen geprägt sein. Im Westen ist ein Mischgebiet geplant - hier sollen nach aktuellem Planungsstand ein Pflegeheim sowie nicht störende Gewerbebetriebe gemischt mit Wohnnutzungen entstehen.¹⁴ Im weiteren Verlauf in Richtung Westen entsteht in nur 50 m Entfernung das Wohngebiet „Obeswiesen“.¹⁵

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist derzeit indirekt über einen Gehweg gewährleistet, der an der Südseite der Roßwälder Straße verläuft und das Ortszentrum an den Projektstandort anbindet. Ein neuer Fuß- und Radweg an der Nordseite der Roßwälder Straße wird den Projektstandort mit der Ortsmitte und den weiteren Wohnlagen verbinden. Zusätzlich Wege durch das Mischgebiet sowie das Wohngebiet „Obeswiesen“ optimieren die fußläufige Anbindung, sodass der Edeka-Markt aus den bestehenden Wohnlagen und aus dem Neubaugebiet auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Derzeit ist das Areal noch nicht an den **ÖPNV** angebunden. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung soll eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrs eingerichtet werden, sodass zukünftig ein Anschluss an das ÖPNV-Netz vorhanden sein wird.¹⁶ Über die Roßwälder Straße und über den zusätzlichen nördlichen Ast am bestehenden Kreisverkehr (vgl. Foto 6), der auch das neue Misch- und Gewerbegebiet an die Roßwälder Straße anbindet, ist der Projektstandort auch für den **Individualverkehr** sehr gut zu erreichen.

Zusammenfassend ist aus städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht festzustellen, dass sich der Projektstandort am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hochdorf, an der Roßwälder Straße, befindet. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde liegt nördlich bzw. nordwestlich der Roßwälder Straße. Durch das geplante Mischgebiet und das Wohngebiet „Obeswiesen“ wird zukünftig die Wohnbebauung näher an den Edeka-Markt heranrücken, als dies bisher der Fall war. Über Fußwege wird der Supermarkt direkt aus dem Neubaugebiet „Obeswiesen“ sowie aus den nördlich und westlich angrenzenden Wohnlagen aus erreichbar sein. Zwar weist der Planstandort eine große Distanz zum Ortskern auf, dennoch kann er über den Fuß- und Radweg an der Roßwälder Straße gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden. Der geplante Edeka-Markt kann somit als fußläufig erreichbarer, wohngebietsbezogener Nahversorger für den östlichen Siedlungsschwerpunkt fungieren und letztlich zu einer verbesserten Grundversorgung der Gemeinde Hochdorf beitragen. Insgesamt wird die städtebauliche Integration des Lebensmittelmarkts durch die Verlagerung deutlich verbessert.

¹⁴ vgl. Vorentwurf B-Plan „Mittleres Feld“, Stand: 20.11.2020.

¹⁵ vgl. Vorentwurf B-Plan „Obeswiesen“, Stand: 20.11.2020.

¹⁶ vgl. Vorentwurf B-Plan „Obeswiesen“ vom 20.11.2020.



Foto 5: Planstandort an der Nordseite der Roßwälder Straße



Foto 6: Kreisverkehr an der Roßwälder Straße und Planstandort

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Karte 2: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des verlagerten Edeka-Marktes in Hochdorf



2. Darstellung der Zielkonflikte

Am Vorhabenstandort liegt derzeit ein **Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot** vor. Der Standort befindet sich aktuell nicht in einer „städtebaulich integrierten“ Standortlage gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009.

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 **LEP Baden-Württemberg** zurückzuführen. Darin heißt es:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Nach der Rechtsprechung ist unter einem „städtebaulich integrierten Standort“ im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insoweit an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH BW, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11, juris Rn. 54).

Beim Integrationsgebot ist zu beachten, dass es nicht um irgendein „Unterbringen“ des geplanten Versorgungsstandorts in überhaupt bebauten Bereichen geht, sondern im Kern um die Einbindung in bewohnte Bereiche, damit die Versorgung möglichst gut und zum Nutzen aller Bewohner einer Gemeinde geleistet werden kann. Wie der VGH in der o.g. Entscheidung ausdrücklich feststellt, genügen nur teilintegrierte Lagen gerade nicht, vgl. a.a.O, Rn. 66-68.

3. Standortalternativenprüfung

Da sich der Projektstandort an einem „städtebaulich nicht integrierten“ Standort befinden wird, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche alternative Standorte in „städtebaulich integrierten Lagen“ (deren Umfeld von Wohnnutzungen geprägt ist) zu finden, die für eine Verlagerung des Edeka-Marktes infrage kommen.

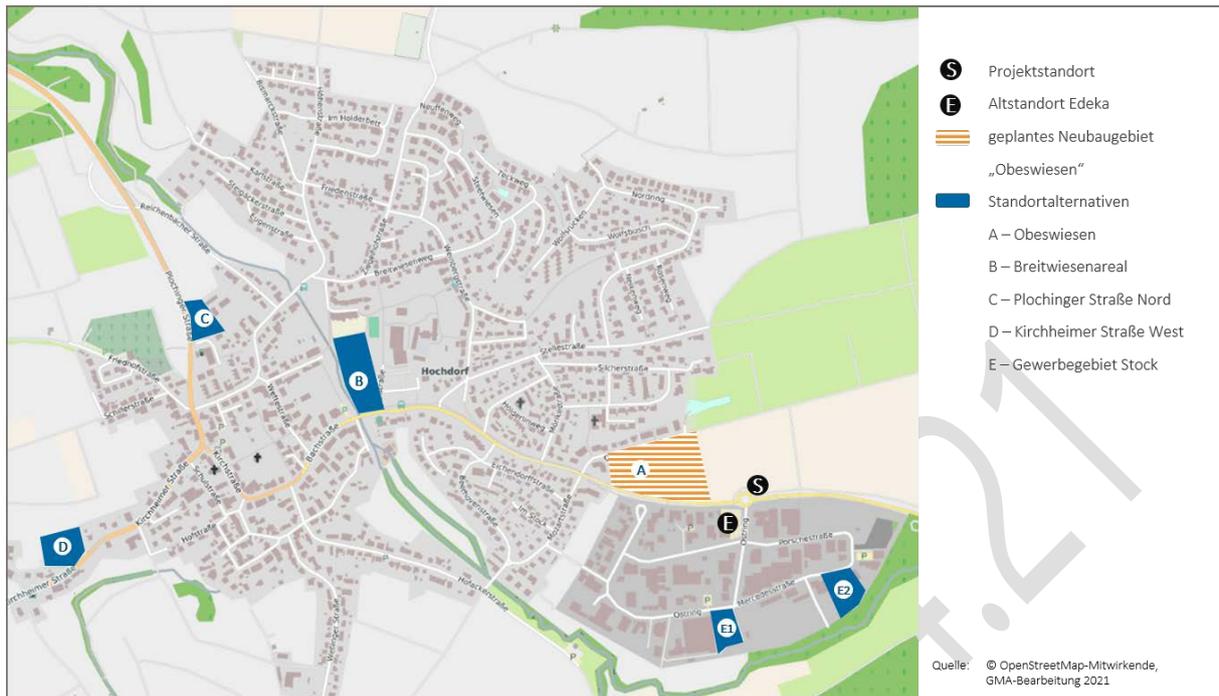
Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- „städtebaulich integrierte Lage“, mit wesentlichem Wohnanteil im Umfeld / Eignung als Nahversorgungsstandort
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen).

Es zeigt sich, dass in Hochdorf v. a. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung fast nur in Randlagen potenzielle Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen. Insgesamt konnten sechs größere Areale identifiziert werden (vgl. Karten 3 und 4 sowie Fotos 7 – 12).

Alternativstandort A befindet sich nordwestlich des bestehenden Edeka-Marktes Richtung Ortsmitte im Bereich Obeswiesenweg / Roßwälder Straße. Beim Alternativstandort B handelt es sich um das Breitwiesenareal, das unmittelbar östlich des Talbachs liegt und als „Neue Mitte“ Hochdorfs entwickelt wird. Alternativstandort C befindet sich im Norden von Hochdorf, am Ortsausgang Richtung Plochingen, im Umfeld der Esso-Tankstelle. Standort D liegt im Westen der Gemeinde, am Ortsausgang Richtung Notzingen / Kirchheim u. T., nördlich der Kirchheimer Straße. Zwei weitere Alternativstandorte befinden im Gewerbegebiet „Stock“, welches im Südosten der Gemeinde situiert ist.

Karte 3: Alternativstandorte in der Gemeinde Hochdorf



Entwurf 14.0



Foto 7: Alternativstandort A: Obeswiesenweg / Roßwälder Straße



Foto 8: Alternativstandort B: „Breitwiesenareal“



Foto 9: Alternativstandort C: Plochinger Straße – Blick Richtung Norden



Foto 10: Alternativstandort D: Kirchheimer Straße



Foto 11: Alternativstandort E1– Gewerbegebiet „Stock“, Ostring



Foto 12: Alternativstandort E2 – Gewerbegebiet „Stock“, Porschestraße

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Die sechs Alternativflächen wurden auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hin untersucht. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Überprüfung der Alternativstandorte hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandort

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
A	2,35 ha*	<ul style="list-style-type: none"> • östlicher Siedlungsrand; zwischen Obeswiesenweg und Roßwälder Straße • Fläche im Außenbereich. Städtebaulich teilintegrierte Lage: Siedlungsbereich schließt im Norden, Süden und Westen an. 	<ul style="list-style-type: none"> • nördlich und westlich: Wohnbebauung • östlich: unbebaute Ackerfläche (Planung: Misch-/Gewerbegebiet „Mittleres Feld“) • südlich: gewerbliche Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • nahezu eben • sehr gut einsehbar von der Hauptverkehrsachse • grundsätzlich ausreichende Dimensionierung, aber keine zusammenhängende Fläche in ausreichender Größe vorhanden und Flächen befinden sich in Privateigentum (mehrere Eigentümer). Eine zusammenhängende Fläche kann nur im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets „Obeswiesen“ und dem dazugehörigen Umlegungsverfahren entstehen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche • Planung: Wohngebiet „Obeswiesen“ (Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB in Aufstellung) 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der K 1207 (Ortsdurchfahrt) • Keine Zufahrt zum Standort von K 1207 vorhanden. Kann nur zusammen mit dem Baugebiet „Obeswiesen“ hergestellt werden und nur, wenn die Zufahrt zum Obeswiesenweg dafür zurückgebaut wird (Festlegung Straßenbauamt). • Zufahrt ist nur von Norden über Obeswiesenweg möglich, wenn die Entwicklung unabhängig vom Wohngebiet „Obeswiesen“ erfolgen soll. • Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. Eine Bushaltestelle soll im Bereich des Kreisverkehrs eingerichtet werden, wenn die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ entwickelt werden. Die Bushaltestelle würde jedoch 	<p>Grundsätzlich aufgrund der Lage an der K 1207 geeigneter Standort. Eine Zufahrt nur zum Markt ist aufgrund der naheliegenden Einmündung zum Obeswiesenweg nicht möglich (Festlegung Straßenbauamt). Eine Zufahrt über den Obeswiesenweg scheidet aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Wohnweg und der nicht direkten Zufahrt von der K 1207 aus (wird vom Markt nicht akzeptiert). Es handelt sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort am Siedlungsrand (Außenbereich). Ein großflächiger Lebensmittelmarkt könnte nur unter Entwicklung eines Wohngebiets, das die Siedlung nach Osten abschließt, angesiedelt werden, sprich: der Markt kann nur im Westen des geplanten Gebiets „Obeswiesen“ entstehen. Für das Plangebiet besteht schon langfristig die Absicht,</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
						<p>nicht direkt am Markt liegen können.</p>	<p>hier ein Wohngebiet im direkten Anschluss an die bestehenden Wohnlagen zu entwickeln. Bei Aufgabe der Fläche westlich der geplanten neuen Zufahrt (s. B-Plan „Obeswiesen“) würden ca. 0,5 ha Wohnbauland entfallen (ca. 30 Wohneinheiten), die zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs erforderlich sind und an anderer Stelle im Gemeindegebiet herzustellen sind.</p> <p>Wird der Lebensmittelmarkt mit Parkplatz direkt innerhalb eines Wohngebiets angesiedelt, werden zum Nachweis der Verträglichkeit Lärmschutzmaßnahmen sowohl am Markt als auch an der Umfeld-Bebauung erforderlich, welche einen stark die Wohnqualität einschränken und zum anderen zu hohen Auflagen für den Markt führen werden. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes zur Konzentration von lärmemittierenden Betrieben und der Abfolge Wohn-</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
							<p>gebiet – Mischgebiet – Gewerbegebiet zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht im Wohngebiet erfolgen. Insbesondere nicht wenn die Gemeinde Hochdorf parallel dazu in ca. 150 m Entfernung die Entwicklung eines Gewerbegebiets plant, welches gegenüber dem Wohngebiet mit einem Mischgebiet abgeschrmt werden soll.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort würde von der bestehenden Anwohnerschaft aufgrund des Konfliktpotenzials nicht akzeptiert werden.</p>
B	0,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> Lage unmittelbar östlich des gewachsenen Ortskerns und in der „Neuen Mitte“ von Hochdorf („Breitwiesenareal“) innerhalb bebauter Strukturen (Innenbereich) 	<ul style="list-style-type: none"> westlich angrenzend: Verlauf des Talbachs nördlich: Sportplatz sowie Schulgebäude, Veranstaltungshalle und WohnenPlus-Anlage (Wohnen und Pflege für Ältere) östlich: Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> eben Flächen in öffentlicher Hand 	<ul style="list-style-type: none"> öffentlicher Parkplatz und Sportplatz. Sportplatz ist als Überflutungsfläche des Talbachs auf der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen (HQ 100) Fläche Parkplatz ist mit ca. 0,3 ha zu klein für den geplanten Markt 	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der K 1207 (Ortsdurchfahrt) Zufahrt über Anna-Catharina-Haug-Weg 	<p>Grundsätzlich aufgrund der Lage in der Ortsmitte und der Größe der nicht bebauten Fläche sehr geeigneter Standort. Vor Entwicklung der WohnenPlus-Anlage an diesem Standort wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts hier die Ansiedlung eines Lebensmittel-</p>

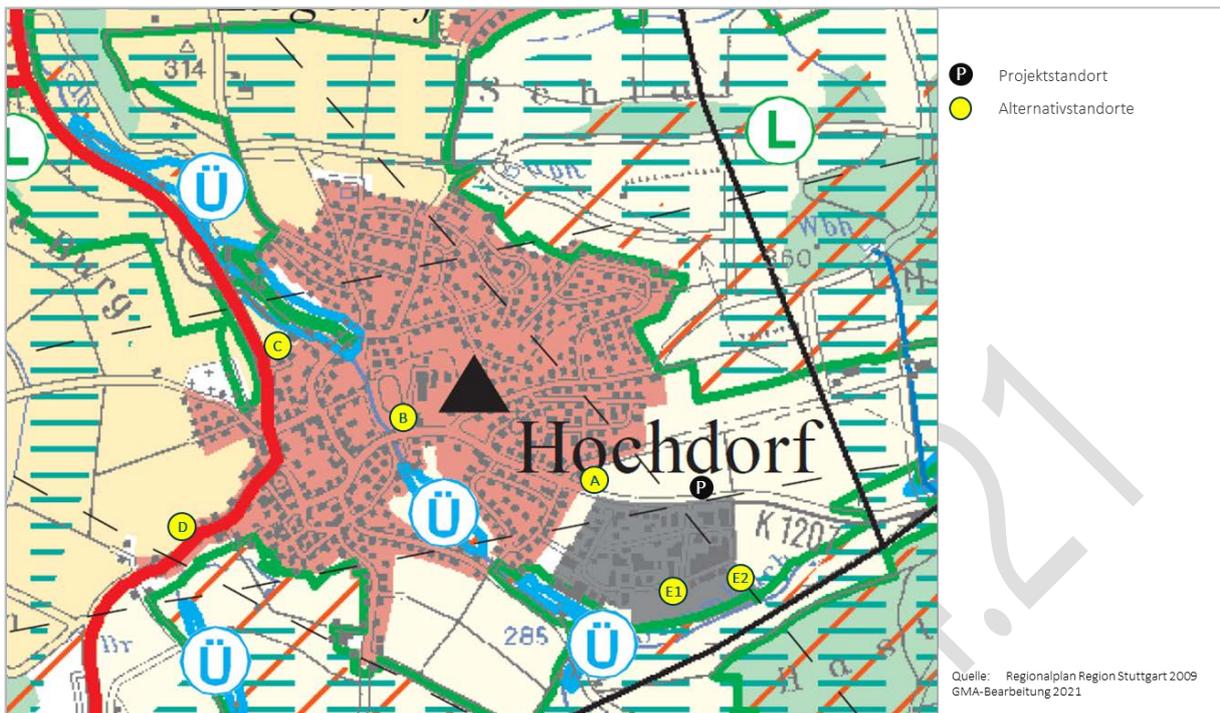
Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
			<ul style="list-style-type: none"> südlich: Tankstelle, Nutzungsmischung 				<p>markts intensiv mit der Bürgerschaft diskutiert. Per Bürgerentscheid wurde 2009 entschieden, dass an diesem Standort kein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen soll. Stattdessen soll ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus an der Roßwälder Straße entstehen mit Einzelhandel (Obst, Gemüse) im Erdgeschoss.</p> <p>Die Rücknahme der Sportfläche und des Parkplatzes an diesem Standort sind mit einem sehr hohen Planungs- und Kostenaufwand verbunden, da alternative Retentionsflächen für den Talbach anderweitig nachzuweisen wären. Auch der Wegfall des Sportplatzes als Nutzung wäre auszugleichen – Alternativstandorte wären aber nur außerhalb des Ortes denkbar.</p>
C	0,3 bis 0,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> Lage am nördlichen Ortsausgang Richtung Plochingen Fläche im Außenbereich. Lage städtebaulich nicht integriert 	<ul style="list-style-type: none"> südlich: Tankstelle, vereinzelt Wohnbebauung westlich: Friedhof nördlich: Wiesen, Ackerflächen 	<ul style="list-style-type: none"> sehr gut einsehbar von der Hauptverkehrsachse Fläche fällt nach Osten hin ab 	<ul style="list-style-type: none"> Wiese Tw. Wohngrundstück (Reichenbacher Str. 9 und 9/1) 	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der L 1201 Zufahrt zum Markt wäre mit Straßenbauamt zu klären (da außerhalb 	<p>Die Gemeinde Hochdorf hat sowohl 2012 als auch 2014 mehrere Alternativen zur Unterbringung eines Marktes (groß- und nicht großflächig) überprüft: Der Zugriff</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
			<ul style="list-style-type: none"> • östlich: vereinzelt Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, privates Grundstück steht nicht zur Verfügung. • Zufahrt zu Wohngebäude Reichenbacher Str. 9 und Gebäude 9/1 durchschneidet Fläche • Abbruch von Nebengebäuden Reichenbacher Str. 9 sind erforderlich, ansonsten haben Flächen eine zu geringe Größe (0,3 ha) 		<ul style="list-style-type: none"> • Ortsschild), ggf. Linksabbiegerspur oder Kreisverkehr erforderlich • Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. • Keine Nähe zu Hauptwohnbereichen Hochdorfs 	<p>auf bebaute Grundstücksflächen wäre erforderlich, andernfalls ist die Fläche zu klein für einen großflächigen Markt. Aufgrund der Topografie wären hohe Böschungen nach Osten erforderlich, wodurch es zu Einschränkungen beim Wohngebäude Reichenbacher Str. 9 kommen könnte (Hang oder Wand würde Westseite versperren). Ein Ankauf der privaten Flächen konnte nicht erzielt werden.</p> <p>Grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht als weniger geeigneter Standort zu bewerten. Standort würde sich fast ausschließlich an MIV richten: eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsrelevanz</p>
D	0,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am westlichen Ortsausgang Richtung Kirchheim/Teck bzw. Notzingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn- und Hofgebäude • Wiesen, Ackerflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • großer Höhenversatz (Böschung) zur Kirchheimer Straße • wegen Böschung nicht von Kirchheimer Straße einsehbar • grundsätzlich ebene Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der L 1201 • keine Zufahrt vorhanden: Anbindung an Kirchheimer Straße durch Topografie schwierig umsetzbar. 	<p>Der Standort liegt oberhalb der Kirchheimer Straße (Höhenversatz). Unabhängig von der Flächengröße erscheint eine Ansiedlung in dieser Standortlage mit den benannten Rahmenbedingungen als nicht realistisch.</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
						<ul style="list-style-type: none"> Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. 	Grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht als weniger geeigneter Standort zu bewerten. Standort würde sich fast ausschließlich an MIV richten: eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsrelevanz
E	E1 0,27 ha E2 0,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> südlicher Siedlungsrand im bestehenden Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> Beide Flächen von Hauptverkehrsachse nicht einsehbar E1: Grundstück fällt nach Süden hin zur Anlieferung der Nachbarfirma stark ab E2: Grundstück fällt leicht nach Süden ab beide Grundstücke sind zu klein für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Beide Grundstücke sind durch die Eigentümer für die Eigenentwicklung reserviert. Von einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit kann nicht ausgegangen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Wiese, unbebaut 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliche gute Erreichbarkeit, da Nähe zu K 1207 „Versteckte“ Lage am südlichen Rand des Gewerbegebietes Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. Keine Nähe zu Hauptwohnbereichen Hochdorfs 	Das Gewerbegebiet Stock ist bereits sehr dicht bebaut. Die noch freien Flächen verfügen neben der versteckten Lage nicht über eine zu geringe Größe.

* Geltungsbereich Bebauungsplan „Obeswiesen“; für das Allgemeine Wohngebiet sind überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 6.583 m² festgesetzt.
Quelle: Gemeinde Hochdorf; GMA-Zusammenstellung 2021.

Karte 4: Festlegungen des Regionalplans Stuttgart 2009 für die Gemeinde Hochdorf



Die Analyse der Potenzialflächen zeigt, dass bereits aufgrund der verfügbaren Grundstücksgröße und der tatsächlichen Verfügbarkeit bzw. Aktivierbarkeit und Erschließung die Flächen die Standorte B, C und die beiden Standorte im Gewerbegebiet Stock (E1, E2) nicht infrage kommen. Hinzu kommen auch topografische Einschränkungen wie der bestehende Höhenversatz bei den Standorten C und D. Somit würde grundsätzlich nur der Alternativstandort A, der ca. 250 m weiter westlich des vorgesehenen Projektstandorts liegt, tatsächlich infrage kommen.

Alternativstandort A erfüllt die Standortanforderungen im Wesentlichen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an diesem Standort wäre jedoch nur im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohngebiets möglich, welche östlich anbindet und somit eine „städtebaulich integrierte Lage“, mit wesentlichem Wohnanteil im Umfeld herstellt. Die Entwicklung eines Wohngebiets ist in diesem Bereich vorgesehen; der entsprechende Bebauungsplan „Obeswiesen“ gemäß § 13b BauGB befindet sich im Aufstellungsverfahren. Parallel dazu wird das Gebiet „Mittleres Feld“ im regulären Verfahren gem. Baugesetzbuch entwickelt (siehe Ausführungen weiter oben). Aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer in diesem Bereich hat die Gemeinde sich dazu entschieden, parallel eine Baulandumlegung durchzuführen.

Die Entwicklung eines Wohngebiets am Standort „Obeswiesen“ ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sowie dem geplanten Gewerbegebiet und den damit einhergehenden Immissionen an mehrere Bedingungen zum Schutz der sensiblen Wohnnutzungen geknüpft. So ist zum einen im Grundsatz die Abfolge Wohngebiet - Mischgebiet – Gewerbegebiet einzuhalten, welche im vorliegenden Fall auch nur möglich ist, indem im direkten Anschluss an das geplante Mischgebiet eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen werden, in denen nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig sind. Zum

anderen werden mehrere Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms an der südlichen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) erforderlich.

Die geplante Lage des Lebensmittelmarkts östlich des Mischgebiets ist optimal, da die Bebauung im Mischgebiet die Emissionen des Edeka-Markts (insbesondere durch den Parkierungsverkehr) abschirmt. Wird der Lebensmittelmarkt nun in das Wohngebiet „Obeswiesen“ verlagert, wird eine der wesentlichen Lärmquellen inmitten der sensiblen Wohnnutzung, die man zu schützen versucht, platziert. Die Vorteile des Alternativstandorts, die ausschließlich in einer größeren Nähe zur Wohnnutzung liegen (der Standort rückt ca. 250 m näher zu den Hauptwohnbereichen), können damit nicht aufgewogen werden. Während es mit der in den Bebauungsplänen vorgesehenen „Lärmschutzkonzeption“ gelingt, den Lärm durch die südliche Bebauung an der Roßwälder Straße und im Mischgebiet abzuschirmen, wären mit der Ansiedlung des Markts im Westen von „Obeswiesen“ sowohl die nördlichen geplanten Wohngebäude in „Obeswiesen“ (Einfamilien- und Doppelhäuser) als auch die Bestandsbebauung am Obeswiesenweg und ggf. die weiter nördlich anschließende Bebauung betroffen. Die Lärmproblematik des Marktes könnte nur durch eine Parkhaus- oder Tiefgaragenlösung behoben werden, welche am Standort Hochdorf nicht wirtschaftlich darstellbar ist (auch erschwert durch die Grundwasserverhältnisse).

Stellt man die genannten Aspekte in die Betrachtung ein, dann ist **zusammenfassend** festzuhalten, dass bei der Untersuchung der Alternativstandorte **keine Potenzialfläche** gefunden werden konnte, die im Vergleich zum Vorhabenstandort städtebaulich bessere Standortrahmenbedingungen aufweist.

4. Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG

4.1 Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar

Das Integrationsgebot des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Stuttgart 2009 hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsstandorte auf „städtebaulich integrierte Standorte“ zu lenken, um so eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten in der Fläche sicherzustellen.

Im speziellen Fall von Hochdorf ist eine Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe sind hierfür folgende Faktoren anzuführen:

- bestehende und perspektivisch weiter steigende Unterversorgung im Lebensmittelbereich
- wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf
- kein „städtebaulich integrierter“ Alternativstandort vorhanden oder verfügbar.

Im Detail lassen sich die o. a. Punkte wie folgt zusammenfassen:

Die quantitative Bewertung der **Angebotssituation** zeigt, dass sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in den vergangenen Jahren verringert hat. Seit der Schließung des kleinen Lebensmittelmarktes „Nahkauf Weber“ hängt die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung wesentlich von dem am Ostring ansässigen Edeka-Markt ab. **Quantitativ** lässt sich diese Unterversorgung an der Verkaufsflächenausstattung ablesen, die weit unter dem Bundeswert liegt. Zum anderen wird in Hochdorf im Nahrungs- und

Genussmittelbereich ein unterdurchschnittlicher Zentralitätswert erreicht, der in den letzten Jahren ebenfalls weiter zurückgegangen ist. Ein großer Teil des in Hochdorf vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt an andere Standorte ab.

Der bestehende Edeka-Markt verfügt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² über eine für den Betriebstyp Supermarkt deutlich unterdurchschnittliche Größe. Auf dieser Fläche kann nur ein Teil des in einem Vollversorger üblicherweise angebotenen Sortiments dargestellt werden kann. Moderne Lebensmittelvollsortimenter weisen Verkaufsflächen zwischen 1.200 m² und 1.800 m² auf. Der mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² geplante Edeka-Markt könnte somit einen wesentlichen Beitrag leisten, um die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung in **qualitativer Hinsicht** deutlich zu verbessern und in der mittel- bis langfristigen Perspektive zu sichern.

Im Rahmen einer **Standortalternativenprüfung** wurde ermittelt, ob im Gemeindegebiet von Hochdorf in „städtebaulich integrierter Lage“ eine Entwicklungsfläche vorhanden ist, die für die Verlagerung des Edeka-Marktes geeignet ist. Insgesamt wurden 6 Flächen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass lediglich ein Alternativstandort in „städtebaulich integrierter Lage“ verfügbar wäre und die notwendigen Standortkriterien erfüllt. Der Alternativstandort wäre jedoch erst integriert, wenn gleichzeitig ein Wohngebiet östlich daran anschließen würde bzw. zeitgleich entwickelt wird. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes in diesem Standort wäre für die bestehende sowie die geplante Wohnbebauung mit negativen Auswirkungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr (v. a. Lärm, Verkehrsbelastung) verbunden. Am Planstandort hingegen würden diese Aspekte durch eine Pufferzone (Mischgebiet) zum Wohngebiet minimiert. Durch eine geplante Bushaltestelle in direkter Nähe zum Lebensmittelmarkt, wäre der Planstandort auch besser an den ÖPNV angeschlossen. Zudem können Wege der Beschäftigten, welche Einkäufe auf dem Nachhauseweg erledigen, kurz gehalten werden, da der Projektstandort direkt am Ausfahrtsbereich des bestehenden sowie des geplanten Gewerbegebiets liegt. Andernfalls würden diese Verkehrsströme ins Wohngebiet geleitet.

Der Projektstandort befindet sich lediglich 250 m entfernt vom Alternativstandort, sodass das Kriterium der wohnortnahen Versorgung - sieht man diese auf den Gesamtort bezogen – fast gleichartig erfüllt wird.

In Anbetracht der speziellen Beurteilung des Einzelfalls und insbesondere der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Hochdorf ist die Zielabweichung demnach raumordnerisch vertretbar, zumal durch das Vorhaben die übergeordnete raumordnerische Zielsetzung (Sicherung der verbrauchernahen Versorgung) unterstützt wird.

4.2 Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Neben der detaillierten Bewertung des Projektstandortes im Hinblick auf das Integrationsgebot sind bei einer Beurteilung des Planvorhabens die weiteren Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Stuttgart 2009 zu untersuchen und bewerten. Wie schon in Kapitel 0.3 dargelegt, wurde im Februar 2021 eine Standortanalyse zu dem geplanten Vorhaben der Fa. Edeka erstellt (vgl. Anlage 1). Eine detailliertere Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele ist ebenfalls in Kapitel 0.3 erfolgt. Dabei wurde nachgewiesen, dass die anderen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot von dem verlagerten und erweiterten Edeka-Markt eingehalten werden. Insofern liegt ausschließlich ein einfacher Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor. Aus diesem Verstoß resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Hochdorf und in den anderen Kommunen im Untersuchungsraum.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass von dem Vorhaben keine Präzedenzwirkung für andere Standorte in der Region ausgeht. In der Gemeinde Hochdorf liegt durch die kleinteilige Siedlungsstruktur eine Sondersituation vor. So wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung festgestellt, dass in besser integrierten Lagen keine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden oder verfügbar sind. Mit der Ansiedlung des Marktes auf der einzigen geeigneten Fläche wären für die Bevölkerung in dem bestehenden Wohnquartier und dem im direkten Umfeld geplanten Neubaugebiet deutliche Nachteile verbunden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

4.3 Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten

Sollte die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes aufgrund der Nichterfüllung des Integrationsgebotes verweigert werden, so würde sich dies negativ auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Gemeinde auswirken. Bereits heute weist die Kommune einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Wert bei der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich und hohe Kaufkraftabflüsse ins Umland auf. Schon im Jahr 2011 wurde im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung auf die Unterversorgung hingewiesen. In den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungssituation durch die Schließung des kleinen Lebensmittelmarktes Nahkauf Weber sowie weiterer kleinteiliger Anbieter nochmal verschlechtert. Perspektivisch wird sich die Unterversorgung mit der Aufsiedlung der Wohngebiete „Hofäcker I“ und „Obeswiesen“ weiter verschärfen.

Als einziger Lebensmittelmarkt kommt dem Edeka-Markt eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Versorgung der Hochdorfer Bevölkerung zu. Er weist sowohl im Hinblick auf seine Verkaufsflächengröße als auch im Hinblick auf sein Erscheinungsbild einen dringenden Modernisierungsbedarf auf. Mit der Aufgabe des Betriebes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten würde für die Hochdorfer Bevölkerung die Grundversorgung komplett wegbrechen. Sie wären vollständig auf Versorgungsangebote außerhalb der Gemeinde angewiesen. Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wären damit weitreichende Nachteile verbunden.

Der Alternativstandort im Gebiet „Obeswiesen“ ist auch für den Edeka-Markt mit hohen Auflagen in Bezug auf den Lärmschutz verbunden, sodass eine Ansiedlung in diesem Bereich (auch aus wirtschaftlichen Gründen) nicht erfolgen würde. Der Standort inmitten eines Wohngebiets bedeutet auch, dass dem Markt langfristig nur wenige bis keine Erweiterungs-/ Entwicklungsperspektiven zur Verfügung stehen.

Mit der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes kann die Grundversorgung in Hochdorf quantitativ und qualitativ verbessert und in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert werden.

Darüber hinaus stellt die Sicherstellung einer attraktiven Nahversorgungsstruktur im kommunalen Kontext einen wichtigen Standortfaktor dar, der ebenfalls „Spillover-Effekte“ auf andere gemeindliche Aufgabenbereiche der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindergärten, Ärzteversorgung etc.) hat.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist im Fall Hochdorf ein Härtefall zu sehen, sodass die Abweichung vom Integrationsgebot aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde Hochdorf angemessen ist.

4.4 Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden

Im Rahmen der Bewertung des Vorhabens wurden alle Aspekte, sowohl aus Einzelhandels- als auch aus siedlungsstruktureller, verkehrlicher und umweltschutzrechtlicher Perspektive, berücksichtigt. Insofern kann die Zielabweichung aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden.

5. Formulierung des Antrags

Für die Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Roßwälder Straße / Ostring an den Planstandort auf der Nordseite der Roßwälder Straße sowie die im Rahmen dieser Maßnahme geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 m² auf 1.500 m² ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes erfordert dabei die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes. Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegt am Standort ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig.

Auf Basis der dem Antrag beiliegenden Grundlagen (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf) und den hier dargelegten Begründungen kann die Verlagerung und die Erweiterung des seit vielen Jahren in Hochdorf ansässigen Lebensmittelmarktes vertreten werden. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass keine andere, besser integrierte Fläche für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist. Im Rahmen einer Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass die Kommune im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation aufweist und damit ihre Grundversorgungsfunktion derzeit nicht in vollem Umfang erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund stellt die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung in Hochdorf dar.

Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Hochdorf wird daher eine Abweichung vom Integrationsgebot beantragt.

Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils, vertreten durch Herrn Bernhard Richter (Bürgermeister der Gemeinde Reichenbach / Fils), Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils

und

Gemeinde Hochdorf, vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerhard Kuttler

Anlage 1: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen), GMA, 12.02.2021



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen)

Auftraggeber: Gemeinde Hochdorf
(Lkr. Esslingen)

Projektleitung: Dipl. Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

Ludwigsburg, am 12.02.2021

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	10
1. Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)	10
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
III. Integrationsgebot	15
1. Mikrostandort „Hochdorf-Ost, Roßwälder Straße“	15
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung des Integrationsgebots	18
IV. Kongruenzgebot	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Markt	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebots	25
V. Beeinträchtigungsverbot	27
1. Wettbewerbssituation	27
1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	27
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
2.1 Methodik	30
2.2 Umsatzumverteilungen	30
2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	31
2.4 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	35
2.5 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	36
VI. Zusammenfassung	37

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die GMA hat im Jahr 2011 umfassende eine Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf vorgelegt. Darin wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen in Hochdorf weiterentwickelt:

- /// Der kleinflächige Lebensmittelmarkt in der Kirchstraße hat endgültig geschlossen.
- /// Der Bereich „Breitwiese“ steht nicht mehr zur Verfügung. Hier ist eine Pflegeeinrichtung entstanden.
- /// Eine mögliche Entwicklungsfläche an der Plochinger Straße (nördlich Esso-Tankstelle) konnte ebenfalls nicht aktiviert werden.

Somit stellt der bestehende Edeka-Markt, welcher schon im Jahr 2011 unbefriedigende Rahmenbedingungen aufwies, mittlerweile den einzigen Lebensmittelmarkt in Hochdorf dar. Als einzige realistische Chance zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Hochdorf kommt nun ein Areal nördlich der Roßwälder Straße bzw. nördlich des Gewerbegebiet „Stock“ in Frage. Hierfür liegen mittlerweile konkrete Planungen zur Verlagerung des EDEKA-Marktes (Staufers aktiv-Markt) vor. Der einzige Lebensmittelmarkt in Hochdorf könnte durch eine Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite somit langfristig gesichert werden.

Die Verlagerung ist dabei Teil einer größeren Entwicklungsmaßnahme. Nördlich der Roßwälder Straße soll angrenzend an den Siedlungsbereich ein Wohngebiet sowie östlich daran angrenzend ein Gewerbegebiet entstehen. In diesem Zuge soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, da der Edeka-Markt im Zuge der Verlagerung und Modernisierung seine Verkaufsfläche von rd. 700 m² auf max. 1.500 m² (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) erweitern möchte. Da Hochdorf nicht als Zentraler Ort i. S. der Regional- und Landesplanung ausgewiesen ist, kommt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur unter Einhaltung entsprechender Kriterien (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot) in Frage. Dabei sind insbesondere die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart zu berücksichtigen.

Die GMA hat diese Verlagerung zum ersten Mal im Jahr 2017 untersucht. In der Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurde davon ausgegangen, dass der Altstandort nicht mehr für Lebensmittel nachgenutzt wird. Davon ist u. a. auch aufgrund der starken immobilienseitigen Defizite zum heutigen Stand nach wie vor auszugehen. Zumindest baurechtlich besteht jedoch die theoretische Möglichkeit der Nachnutzung des Altstandortes. **In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wird im Rahmen dieser aktualisierten Analyse daher davon ausgegangen, dass i. S. eines worst case-Szenarios auch der bestehende Markt mit 700 m² Verkaufsfläche weiterbetrieben wird.**

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

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hochdorf und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Edeka-Markt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2021 eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2017 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 der aktuellen Fassung aus:

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

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

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

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.¹
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

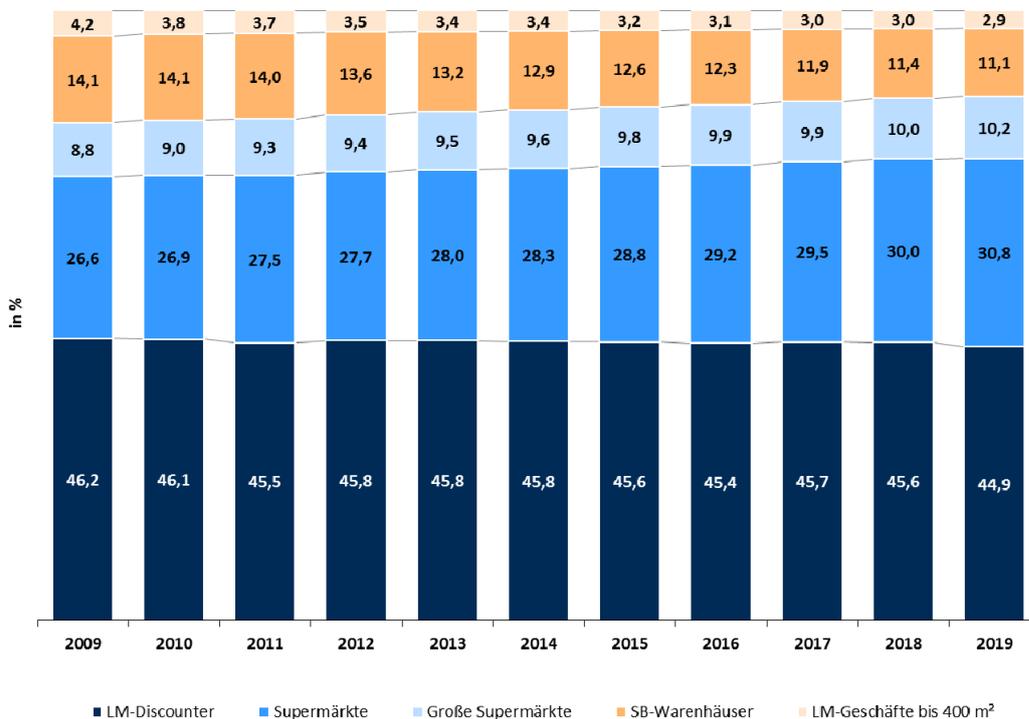
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

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

¹ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2021

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Instituts:

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment² anbietet.

LEH-Fachgeschäft

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

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.100 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II³ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfoods ausdrückt (max. 15 %).

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

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

II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Hochdorf (Lkr. Esslingen)

Die Gemeinde Hochdorf liegt im Landkreis Esslingen und zählt derzeit **4.756 Einwohner**⁴ (mit Ortsteil Ziegelhof). Dem Ort kommt gemäß Regionalplan Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zu. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Mittelzentrum Kirchheim u. T., das Unterzentrum Plochingen sowie die Kleinzentren Reichenbach a. d. F. und Ebersbach a. d. F.

Die **Einwohnerentwicklung** in Hochdorf verläuft seit 2005 weitgehend stabil. Zwischen 2005 und 2019 lässt sich eine Bevölkerungszunahme um rd. 1,4 % beobachten.⁵ Gemäß Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird auf der Bevölkerungsgrundlage des Jahres 2017 zwischen den Jahren 2019 und 2035 ein Bevölkerungszuwachs um rd. 4 % für Hochdorf⁶ prognostiziert. Somit kann in den nächsten Jahren von einer leicht steigenden Bevölkerungszahl in Hochdorf ausgegangen werden.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

Daten	Einwohner			Entwicklung 2005 – 2019	
	2005	2015	2019	abs.	in %
Hochdorf (Lkr. Esslingen) a. N.	4.690	4.895	4.756	+ 66	+ 1,4
Reichenbach a. d. F.	8.029	8.236	8.468	+ 439	+ 5,5
Wernau	12.388	12.376	12.303	- 85	- 0,7
Deizisau	6.552	6.735	6.925	+ 373	+ 5,7
LK Esslingen	514.245	524.127	535.024	+ 20.779	+ 4,0
Baden-Württemberg	10.735.701	10.831.454	11.000.394	+ 264.693	+ 2,5

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2005, 31.12.2015 bzw. 31.12.2019.

Die regionale **Verkehrsanbindung** ist durch die L 1201 gewährleistet. Über Reichenbach (und damit an die B 10) und Kirchheim / Teck (und damit an die BAB 8) ist auch die überregionale Erreichbarkeit gegeben. Die weitere lokale Verkehrserschließung erfolgt über Kreisstraßen. An den ÖPNV ist die Gemeinde Hochdorf mit mehreren Haltestellen im lokalen Busnetz an Reichenbach a. d. F. und an Kirchheim angebunden.

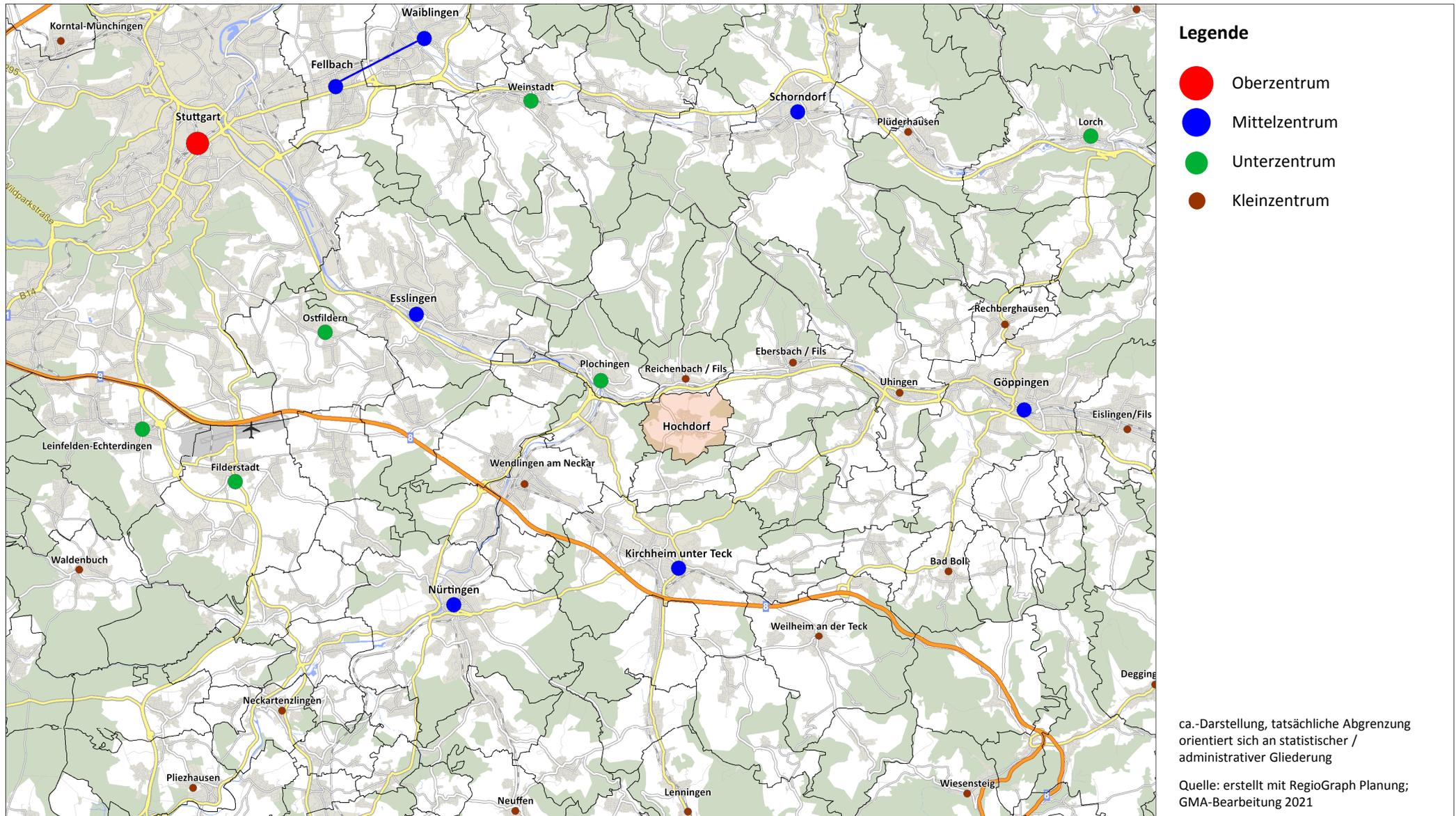
Der **Wirtschaftsstandort** Hochdorf verzeichnet für das Jahr 2019 rd. 1.051 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Zwischen 2005 und 2019 nahm die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 75 % auf 1.051 zu. Mit 903 Einpendlern und 1.780 Auspendlern weist Hochdorf (Lkr. Esslingen) einen negativen Pendlersaldo (- 877) auf. Hochdorf (Lkr. Esslingen) verfügt über das Gewerbegebiet „Stock“ am östlichen Siedlungsrand, welches sich überwiegend aus klein- und mittelständischen Unternehmen zusammensetzt, gleichzeitig aber auch den bisherigen Edeka-Markt beinhaltet.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2019).

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. jeden Jahres.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035. Auf Basis Zensus 2017.

Karte 1: Lage der Gemeinde Hochdorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **Ortsmitte** von Hochdorf erstreckt sich entlang der Kirch- und der Bachstraße. Zwischen Zinßer Mühle und Rathaus liegen öffentliche und sakrale Einrichtungen ebenso wie ein paar kleinteilige Einzelhandelsbetriebe des überwiegend kurzfristigen Bedarfs (z. B. Blumen, Apotheke). In Ergänzung dazu befinden sich im Ortszentrum Bankfilialen, Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte und gastronomische Einrichtungen.

Seit der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2011 lässt sich feststellen, dass im Bereich der Ortsmitte Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung weggefallen sind. Ohne den ehemaligen Nahkauf Weber finden sich in der Ortsmitte mittlerweile nur noch wenige Lebensmittelanbieter, v. a. die Bäckerei Meyer, die Zinßer Mühle und kleine ethnisch geprägte Läden („Orientaloo“, „Sam Sam“). Eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln ist hier nicht mehr gewährleistet. Durch die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker kann eine Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren direkt vor Ort auch über das begrenzte Angebot der Apotheke und des kleinflächigen Edeka-Marktes nicht ausreichend kompensiert werden.

Der einzige, die Grundversorgung der Gemeinde bestimmende Anbieter Edeka aktiv Markt Staufer's befindet sich im **Gewerbegebiet** „Stock“, im Südosten der Gemeinde gelegen. Da sich seit der letzten Untersuchung an dem Betrieb keine Veränderungen ergeben haben, weist er auch weiterhin nach wie vor unbefriedigende Standortrahmenbedingungen auf (z. B. geringe Verkaufsflächendimensionierung, veraltete Immobilie, keine Erweiterungsmöglichkeit).

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

Auch im Regionalplan für die Region Stuttgart⁷ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg⁸ wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, somit ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterenzentren zusammengewachsen ist, oder aber zur **Sicherung der Grundversorgung** eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Im Jahr 2011 verfügte Hochdorf noch über zwei strukturprägende Nahversorger. Über den kleinen Lebensmittelmarkt Nahkauf Weber in der Ortsmitte und den kleinflächigen Edeka-aktiv-Markt im Gewerbegebiet „Stock“. Zu diesem Zeitpunkt konnte für Hochdorf eine Zentralität im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel von 42 – 43 % ermittelt werden, welche schon damals als unterdurchschnittlich zu bewerten war. Durch den Wegfall des Nahkaufs Weber besteht heute als einziger Lebensmittelmarkt nur noch der Edeka im Gewerbegebiet. Da dieser seither nicht modernisiert und erweitert wurde – demnach immer noch als kleinflächiger Anbieter arbeitet – ist die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel in Hochdorf weiter gesunken. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Sicherung der Grundversorgung für Hochdorf durch den aktuellen Markt nicht gewährleistet ist. Eine Erweiterung des Marktes am aktuellen Standort ist durch die topografische Lage des Edeka-Marktes nicht umsetzbar. Dies liegt daran, dass das Gelände zwischen dem Edeka-Markt und der Roßwälder Straße bzw. auch weiter in Richtung Norden einen Höhenanstieg aufweist. Somit sitzt der Edeka-Markt vertieft und durch Böschungen von den Haupterschließungsachsen abgetrennt.

Höhensprung am Altstandort Edeka-Markt und Versatz zur Haupterschließungsachse



Quelle: GMA-Aufnahmen

Erweiterungsoptionen in andere Himmelsrichtungen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung nicht möglich. Optimale Standortbedingungen für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter liegen heutzutage bei Verkaufsflächengrößen zwischen 1.200 und 2.000 m². Diese sind am heutigen Standort nicht umzusetzen. Dem Markt im Gewerbegebiet ist ein starker Modernisierungsbedarf zuzuschreiben. Ein Wegfall dieses Lebensmittelanbieters würde zu einer

⁷ Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

⁸ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

vollständigen Nahversorgungslücke in der Gemeinde führen; die nächstgelegenen vollumfänglichen Versorgungsstrukturen liegen in min. 10 Minuten-Fahrzeitentfernung mit dem PKW. Insbesondere zu berücksichtigen ist hier aber auch die Versorgung der nicht-mobilen Bevölkerung, da das ÖPNV-Angebot mit einer Verbindungslinie zwischen Kirchheim u. T. und Reichenbach a. d. F. nicht optimal ausgestaltet ist.

Die geplante Verlagerung an den Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Gewerbegebietes und die damit einhergehende Erweiterung von Edeka trägt dazu bei, den Lebensmittelmarkt zukunftsfähig aufzustellen, um auch in den kommenden Jahren einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Hochdorf leisten zu können.

Insofern greift im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

III. Integrationsgebot

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

1. Mikrostandort „Hochdorf-Ost, Roßwälder Straße“

Im Bericht zur Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) aus dem Jahr 2011 wurden diverse Standorte für die nahversorgungsrelevante Entwicklung untersucht. Diese waren:

- /// Standort 1: Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße (= Mittleres Feld)
- /// Standort 2: Roßwälder Straße / Ecke Mozartstraße
- /// Standort 3: Zwickel Roßwälder Straße / Weinbergstraße / Stellestraße
- /// Standort 4: Bereich Breitwiese
- /// Standort 5: Ortsmitte (Rathaus)
- /// Standort 6: Nördlich ESSO-Tankstelle

Nachdem sich die Rahmenbedingungen in Hochdorf innerhalb der letzten Jahre gewandelt haben, konnte der Großteil der geprüften Standorte ausgeschlossen werden. Die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 empfiehlt aus wirtschaftlicher und aus städtebaulicher / nahversorgungsstruktureller Sicht den „Standort 4: Bereich Breitwiese“ als am geeignetsten. Bereits 2011 war an diesem Standort laut Festsetzungen des B-Planes die Errichtung eines Sondergebietes für ein Wohn- und Pflegeheim vorgesehen. Diese Planung wurde nun umgesetzt. Damit entfällt der Bereich für die Ansiedlung eines Nahversorgers. Abgesehen vom Standort nördlich der Esso-Tankstelle und dem Standort Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße wurden alle Alternativen bereits im Jahr 2011 als ungeeignet eingestuft und somit ausgeschlossen.

Da auch die Fläche nördlich der Esso-Tankstelle nicht aktiviert werden konnte, bleibt folglich für die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers nur die Fläche an der **Roßwälder Straße** bestehen.

Tabelle 3: Übersicht Mikrostandort

Kriterien	Standort	Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße (= Mittleres Feld)
		
Lagezusammenhang		am östlichen Siedlungsrand; vorrangig autokundenorientiert
derzeitige Nutzung		unbebaut (landwirtschaftliche Nutzung)
Verfügbarkeit		gegeben
Umfeldnutzungen		südlich: Gewerbegebiet „Im Stock“ (Altstandort Edeka) nördlich: Wohnen östlich: Acker westlich: Wohnen
verkehrliche Erreichbarkeit		gut, entlang der Hauptdurchgangstraße gelegen; unmittelbar am Kreisell in Richtung Gewerbegebiet
Einsehbarkeit		gut vom Hauptverkehrsträger aus
Größe und Zuschnitt des Grundstücks		knapp 31.000 m ² ; weitgehend rechteckig, ebenerdig
Fazit ...		
... aus betriebswirtschaftlicher Sicht		aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Einsehbarkeit gut zur Entwicklung eines frequenzstarken Nahversorgers geeignet
... aus städtebaulicher / nahversorgungsbezogener Sicht		Lage außerhalb der zentralen Ortsmitte, jedoch auch fußläufige Nahversorgungsfunktion vorhanden
Chancen		großzügige Entwicklung möglich (Nahversorger, Wohnen, Gewerbe)
Risiken		ohne größere positive Effekte für Ortsmittlenentwicklung

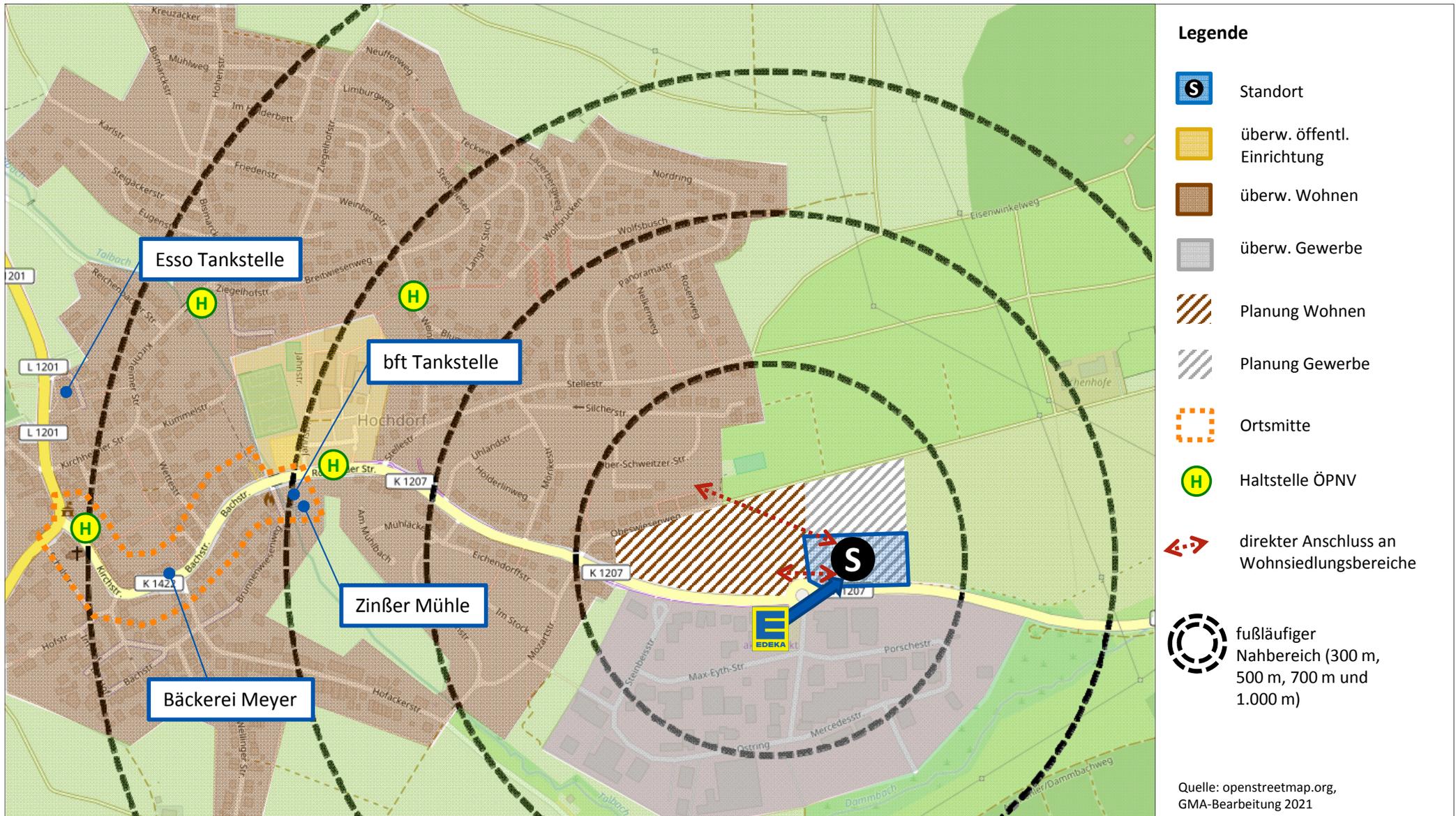
GMA-Zusammenstellung 2021

Im Osten der Gemeinde Hochdorf liegt südlich der Roßwälder Straße das Gewerbegebiet „Stock“. Direkt nördlich der Roßwälder Straße, angrenzend an die östlichen Wohnbereiche liegen Ackerflächen, welche perspektivisch umgenutzt werden sollen.

Auf Grundlage der notwendigen Gewerbeflächenentwicklung sieht die Gemeinde vor, direkt angrenzend an den östlichen Wohnbereich weiteres Wohnen und darauf folgend Gewerbe zu etablieren. Im „Mittleren Feld“ soll nach einem Lärmschutzwall, welcher zur Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe dienen soll, der neue Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden.

Somit ist perspektivisch betrachtet die fußläufige Erreichbarkeit und die wohnortnahe Versorgungsfunktion des Standortes gegeben.

Karte 2: Umfeldnutzungen und grobes Planungskonzept für den Mikrostandort „Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße“



Altstandort Edeka-Markt



Vorhabenstandort Edeka-Markt



Panoramaaufnahme Vorhabenstandort und Altstandort Edeka-Markt



Quelle: GMA-Aufnahmen

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

3. Bewertung des Integrationsgebots

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

Bei dem zu beurteilenden Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich derzeit um den einzigen Nahversorger in Hochdorf, welcher somit maßgebliche Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernimmt. Der aktuelle Standort des Marktes (Altstandort) befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde im Gewerbegebiet „Stock“, südlich an die Haupteisachse angegliedert. Ein direkter Anschluss an den Ortskern von Hochdorf (Lkr. Esslingen) besteht nicht, dieser liegt westlich in rd. 1 km Luftlinien-Entfernung. Vom östlichen Siedlungsrand aus gemessen kann der Altstandort in ca. 400 Metern fußläufiger Entfernung erreicht werden.

Der Vorhabenstandort des verlagerten Lebensmittelvollsortimenters befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Gewerbegebietes bzw. auf der nördlichen Seite der Haupterschließungsachse / Roßwälder Straße. Unter Anbetracht der gesamten Siedlungsstruktur der Gemeinde lässt sich festhalten, dass der Siedlungsschwerpunkt insgesamt nördlich dieser Haupterschließungsachse liegt. Durch die Lage des neu geplanten Marktes ebenso wie dessen Erschließungsmöglichkeit für Fußgänger aus dem rückwärtigen Bereich ist dem neuen Standort somit eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit zuzuschreiben. Zum einen gewährleistet die rückwärtige Erreichbarkeit des Standortes einen direkten fußläufigen Anschluss an die östlichen Wohnsiedlungsbereiche; noch besser angebunden wird der Standort nach der Realisierung des Wohnungsneubaus direkt westlich des Vorhabenstandortes. Zwar besteht auch hier kein direkter Anschluss an den Ortskern von Hochdorf, dennoch kann der Standort als direkt fußläufig erreichbarer, wohngebietsbezogener Nahversorger für den östlichen Siedlungsschwerpunkt (vgl. Karte 2) funktionieren und letztlich zu einer verbesserten Grundversorgung der Gemeinde Hochdorf beitragen. Zusammenfassend verbessert sich die städtebauliche Integration durch die Verlagerung eindeutig.

Bei der Bewertung des Integrationsgebotes muss darüber hinaus angemessen berücksichtigt werden, dass in der Ortsmitte von Hochdorf (Lkr. Esslingen) letztlich keine adäquaten Flächen für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes inkl. entsprechender Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Die Alternativen wurden bereits im Jahr 2011 intensiv geprüft. Zur Sicherung der Grundversorgung für die Bewohner Hochdorfs kommt daher für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters nur der hier diskutierte Standort in Frage.

IV. Kongruenzgebot

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

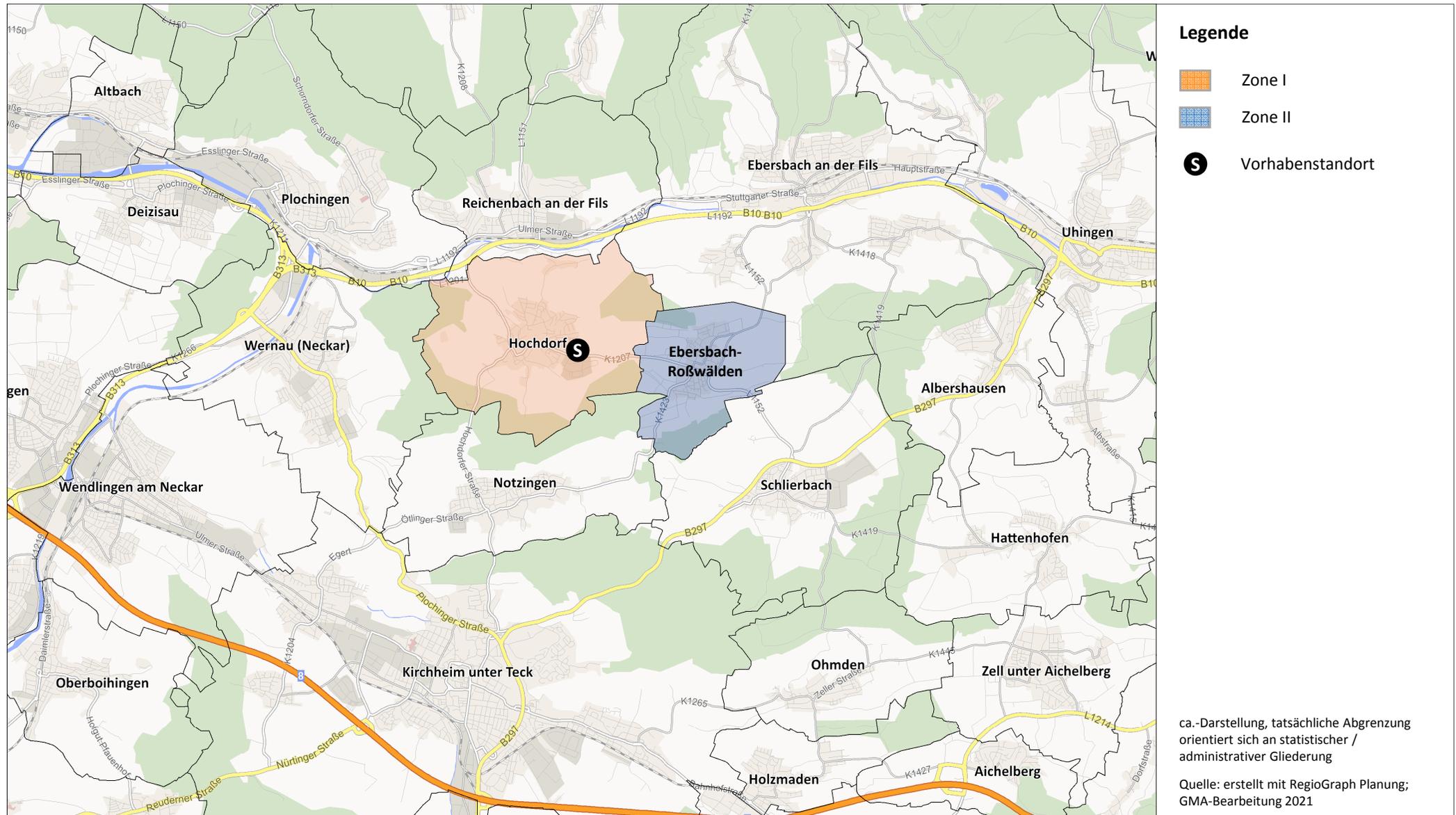
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen 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 Hochdorf (Lkr. Esslingen) und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Hochdorf (Lkr. Esslingen) und der Region (u. a. Reichenbach, Kirchheim u. T., Schlierbach).

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Hochdorf



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Zone I: Hochdorf	ca. 4.756 Einwohner ⁹
Zone II: Ebersbach-Roßwälden	ca. 2.076 Einwohner ¹⁰
Gesamt:	ca. 6.832 Einwohner.

Insgesamt kann der Edeka-Markt **ein Einzugsgebiet erschließen, welches im Wesentlichen die Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) umfasst.** Darüber hinaus wird der angrenzende Ortsteil Roßwälden der Stadt Ebersbach a. d. F. dem Einzugsgebiet zugeordnet.

Der Großteil der Kunden wird aus Hochdorf selbst stammen. Da es sich bei dem Edeka-Markt um den bisher einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde handelt, ist hier von einer vergleichsweise hohen Kundenbindung an den Standort auszugehen. Der Ortsteil Ebersbach-Roßwälden verfügt über einen eigenen Lebensmittelanbieter (Netto). Da der Edeka-Markt in Hochdorf aus der Ortsmitte von Roßwälden in nur rd. 2 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann und im Gegensatz zu dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter ein etwas ausdifferenzierteres Sortiment anbietet (auch wenn Edeka und Netto teilweise Sortimentsüberschneidungen aufweisen), ist mit einem gewissen Kundenzufluss auch aus Ebersbach-Roßwälden zu rechnen. Demnach bildet Ebersbach-Roßwälden das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II).

Begrenzt wird das Einzugsgebiet in Richtung Süden durch das Mittelzentrum Kirchheim u. T., welches über ein vollumfängliches Angebot im Lebensmittelsegment verfügt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner der Gemeinde Notzingen für ihren wöchentlichen Großeinkauf aufgrund dieses Angebotes in Richtung Kirchheim u. T. orientieren. Westlich liegt die Stadt Wernau, welche das Einzugsgebiet zum einen durch ihre vor Ort vorhandenen, umfangreichen Versorgungsstrukturen begrenzt, zum anderen besteht keine direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen Hochdorf und Wernau. Nördlich liegt, entlang der Bundesstraße B 10, das Kleinzentrum Reichenbach an der Fils. Auch dort finden sich relativ zentral verortet Versorgungsstrukturen mit unterschiedlichen Anbietern, darunter ebenfalls ein gut aufgestellter Edeka-Markt. Nordöstlich verlaufen entlang der B 10 die Kleinzentren Ebersbach a. d. F. und Uhingen sowie etwas weiter entfernt das Mittelzentrum Göppingen, in deren Richtung sich verstärkt auch die Gemeinden östlich von Hochdorf und Ebersbach-Roßwälden orientieren und somit ein weiterführendes Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Hochdorf verhindern.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet. Diese sind zum Teil auf die Lage im Gewerbegebiet zurück zu führen. Jedoch lassen sich hier aufgrund der topografischen Lage Hochdorfs und des negativen Pendlersaldos keine hohen Anteile erwarten.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019.
¹⁰ Quelle: <http://www.ebersbach.de/Rosswaelden.html>, Stand: Ohne Angabe.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.035.¹¹

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Hochdorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.210 €.¹²

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹³ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Hochdorf bei 114,0 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Ebersbach-Roßwälden liegt das lokale Kaufkraftniveau bei 105,1 und somit leicht über dem Durchschnitt. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. **16,8 Mio. €**. Davon entfallen auf

Zone I:	Hochdorf	ca. 12,0 Mio. €
Zone II:	Ebersbach-Roßwälden	ca. 4,8 Mio. €

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei 10 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzum-

¹¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹² Ohne Randsortimente ((Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹³ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁴ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment usw.

lenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 3. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbssituation für den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁵

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Hochdorf)	12,0	max. 35	4,2	0,5	4,7	78
Zone II (Ebersbach-Roßwälden)	4,8	max. 17 - 18	0,8	0,1	0,9	15
Einzugsgebiet	16,8	30	5,0	0,6	5,6	93
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,4	7
Gesamt			5,4	0,6	6,0	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt beim Anbieter Edeka rd. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Somit lässt sich für den Edeka-Markt mit ca. 1.500 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,4 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Die Flächenleistung liegt mit ca. 4.000 € / m² VK auf einem für einen Lebensmittelvollsortimenter durchschnittlichen Niveau.¹⁶ Aufgrund des beschränkten Einzugsgebietes i. V. mit der Wettbewerbssituation im Umland sind keine überdurchschnittlichen Umsätze zu erwarten.

Die in Ansatz gebrachten Marktanteile sind im Detail wie folgt zu begründen:

- / Der Edeka-Markt in Hochdorf stellt seit Schließung des Nahkaufs Weber (in der Ortsmitte) den einzigen Nahversorger der Gemeinde dar. Mit der Annahme einer maximalen Abschöpfung von 35 % Marktanteil aus der Gemeinde selbst, wird der Umstand gewürdigt, dass ein neuer, modern aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter in Hochdorf die Kaufkraftbindung – und somit die Kaufkraftrückholung – steigern kann.
- / Hinsichtlich der Umsatzherkunft lässt sich schließlich ein Umsatzanteil aus der Gemeinde Hochdorf von ca. 78 % ermitteln, aus Ebersbach-Roßwälden 15 %. Von außerhalb des Einzugsgebietes (insbesondere durch Pendler) werden nur max. 7 % der

¹⁵ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

¹⁶ Vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammerstags.

Umsatzleistung generiert. Insofern unterstreicht die Umsatzprognose die nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Bevölkerung von Hochdorf ausgerichtete Bedeutung des Edeka-Marktes. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes des Marktes ist mit der geplanten Verlagerung nicht verbunden.

- Die Prognose von 6,0 Mio. € stellt einen realistischen Ansatz für die Verlagerung des Edeka-Marktes dar. Sollte wider Erwarten der Altstandort von Edeka durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, würde sich die Umsatzerwartung für den Neubau reduzieren. Auch wenn der Altstandort nicht mehr wirklich wettbewerbsfähig sein würde, würde er zumindest einen Grundumsatz weiter behalten, auf den der neue Standort nicht zugreifen kann. Bei diesem (unwahrscheinlichen) Szenario würde sich der Umsatz des neuen Marktes daher auf max. 5,0 Mio. € reduzieren. An der Umsatzherkunft würde sich nichts Grundlegendes verändern. Lediglich die erzielbaren Marktanteile in Zone I (Hochdorf) und Zone II (Roßwälden) würden entsprechend sinken, da Anteile des Umsatzes beim Altstandort verbleiben würden.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

5. Bewertung des Kongruenzgebots

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

Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist der Gemeinde Hochdorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde verfügt dementsprechend über keinen Verflechtungsbereich der

über das administrative Gemeindegebiet hinausgeht. Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes umfasst in Zone I die Gemeinde Hochdorf. Darüber hinaus wird der angrenzende Ortsteil Roßwälden der Stadt Ebersbach der Zone II des Einzugsgebietes zugeordnet.

Basierend auf der Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 78 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Hochdorf selbst stammen. Etwa 15 % des Umsatzes werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung mit Kunden aus dem angrenzenden Ebersbacher Ortsteil Roßwälden generiert. Streuumsätze ergeben sich für den Edeka-Markt nur in Höhe von 7 %.

Bei 78 % Umsatzherkunft aus der Gemeinde Hochdorf selbst wird das **Kongruenzgebot eingehalten**. Dieses Ergebnis würde sich auch bei einem weiteren Betrieb des alten Standortes nicht grundlegend ändern, da sich die Umsatzzuflüsse aus Roßwälden proportional mit dem Gesamtumsatz verändern würden.

V. Beeinträchtigungsverbot

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

1. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Hochdorf (Lkr. Esslingen) und im Umland wurde von der GMA im Januar 2021 eine erneute Überprüfung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für einen Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypen-gleiche oder -ähnliche (Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Innerhalb der **Zone I (Gemeinde Hochdorf)** des Einzugsgebietes ist anzumerken, dass sich dort – seit Schließung des Nahkaufs Weber – bei einer Verlagerung keine weiteren Wettbewerber befinden. Lediglich bei einer (unwahrscheinlichen) Nachnutzung des Altstandortes mit einem Lebensmittelmarkt wäre ein Wettbewerber auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden. Der Altstandort weist eine Verkaufsfläche von rd. 700 m² auf. Sonstige Wettbewerbsstrukturen liegen nur in Form kleinflächiger Lebensmittelanbieter vor. Diese finden sich in der Ortsmitte (Bäckerei, Mühlenladen, ethnische Läden). Der einzige weitere Lebensmittelanbieter außerhalb der Ortsmitte liegt am nordwestlichen Siedlungsrand an der Plochinger Straße. Hierbei handelt es sich um einen Esso-Tankstellen Shop, welcher gleichzeitig als Getränkemarkt funktioniert.

Im **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, Roßwälden)** findet sich ein strukturprägender Wettbewerber (Netto-Markt) inkl. einer Bäckerei im Vorkassenbereich am nördlichen Ortsausgang an der Ausfallstraße L 1152. In der Ortsmitte von Ebersbach-Roßwälden liegt ein Bäckereibetrieb.

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

In den Nachbargemeinden sind vorwiegend die Angebotsstrukturen in den Kleinzentren Reichenbach a. d. F. und Ebersbach a. d. F. sowie im Mittelzentrum Kirchheim u. T. als wichtige Wettbewerbsstandort zu beachten.

Im Kleinzentrum **Reichenbach a. d. F.** befinden sich drei attraktive Lebensmittelmärkte. Der Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich entlang der Ulmer Straße mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl, welcher in den letzten Jahren erweitert und modernisiert wurde. Daneben ist bezüglich der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel auf den Standort von Edeka in der Olgastraße, direkt östlich des Bahnhofs hinzuweisen. Der in Reichenbach ebenfalls ansässige Penny-Markt wurde am selben Standort 2020 neu gebaut.¹⁷

Die Lebensmittelversorgung im Kleinzentrum **Ebersbach a. d. F.** wird durch die Supermärkte Edeka Staufers und Rewe sowie die Discounter Lidl, Aldi und Netto sichergestellt. Der Edeka-Standort befindet sich im Ortskern von Ebersbach a. d. F. auf dem Kauffmann Areal und erfüllt daher eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Discounter Lidl und Aldi befinden sich dagegen in verkehrsgünstiger Gewerbegebietslage. Der Lidl-Markt ist durch angrenzende Wohnbebauung jedoch besser integriert. Der Rewe-Markt befindet sich zwischen Wohnbebauung und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Ebersbachs a. d. F. Der Netto-Markt liegt im Ortsteil Roßwälden.

Das Mittelzentrum **Kirchheim u. T.** verfügt über eine leistungsfähige Ausstattung im Bereich der Lebensmittelmärkte (vier Supermärkte, sieben Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus sowie zwei größere Getränkemärkte)¹⁸ und im Bereich der Drogeriemärkte (dm, Rossmann, Müller). Sowohl das Edeka-Center mit rd. 4.400 m² VK, ein großer Rewe-Markt mit rd. 2.200 m² VK sowie dm, Rossmann und Müller (jeweils zwischen 600 – 650 m² VK) liegen in der Innenstadt von Kirchheim u. T. Ergänzend zu den genannten strukturprägenden Anbietern in der Innenstadt finden sich in der weitläufigen, jedoch hoch frequentierten und gut funktionierenden Innenstadt diverse kleinere Anbieter aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich wie Betriebe für Feinkost, Obst und Gemüse bzw. Parfümerien und Reformhäuser.

In der Ortsmitte der **Gemeinde Notzingen** eröffnete 2015 auf der Ladenfläche des ehemaligen Notzinger Lädle ein kleinflächiger CAP-Markt, der dann 2020 auf einen Bonus-Markt umgestellt wurde. Im Umfeld des Ladens finden sich auch eine Apotheke und weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Notzinger Ortsmitte kann somit als kleine Nahversorgungslage eingestuft werden, welche eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit der Notzinger Bevölkerung zur Versorgung mit Lebensmitteln gewährleistet.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass das Umfeld Hochdorfs von starken Wettbewerbsstandorten geprägt ist, wodurch auch das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Hochdorf begrenzt wird.

¹⁷ Penny war zum Zeitpunkt der GMA-Analyse 2017 geschlossen.
¹⁸ exkl. des Supermarktes in Kirchheim-Nabern.

Karte 4: Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (Auswahl)



Ortsmitte Notzingen



Quelle: GMA-Aufnahmen

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

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

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

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

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Marktes an den Vorhabenstandort werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Edeka-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m² eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, sofern in einem worst case-Szenario unterstellt wird, dass der Altstandort weiterhin als Lebensmittelmarkt betrieben wird.

- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des verlagerten Edeka-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des verlagerten Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche bewertet und unterstellt, dass der Altstandort wieder von einem Lebensmittelmarkt belegt wird.

Im Detail und unter der Annahme, dass ein Lebensmittelmarkt die Edeka-Altimmoblie nachnutzen wird, sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		abs.	%
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Hochdorf (Altstandort)	1,0	30 – 35
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Roßwälden (v. a. Netto)	0,2	7 – 8
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des EZG, darunter:	3,3	-
	▪ ggü. Notzingen (v. a. Bonus-Markt)	max. 0,1	max. 8
	▪ ggü. Reichenbach a. d. F.	1,0 – 1,1	5 – 6
	▪ ggü. Ebersbach a. d. F. (ohne Roßwälden)	0,9 – 1,0	3 – 4
	▪ ggü. Kirchheim u. T.	0,9 – 1,0	1
	▪ ggü. weiteren sonstigen Standorten außerhalb des EZG	0,2	< 1
	▪ Umsatz geplanter Markt im Lebensmittelbereich	4,5	
Nicht-lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum (nicht nachweisbar)	0,5	< 1
	▪ Umsatz geplanter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5	-
	▪ Umsatz insgesamt (bei gleichzeitiger Nachnutzung Altstandort)	5,0	-

GMA-Berechnungen 2021

2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

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

- Durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters werden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von rd. 4,5 Mio. € ausgelöst (zzgl. Nonfood-Umsätze), sofern man davon ausgeht, dass der Altstandort weiter als Lebensmittelmarkt genutzt wird.

- Die hypothetische Betrachtung unter Einbezug des Altstandortes macht deutlich, dass wenig Chancen für einen weiteren Betrieb des Altstandortes bestehen. Auch wenn der Altstandort einen Grundumsatz aufgrund eingefahrener Einkaufsverflechtungen halten kann, wird deutlich, dass der Altstandort 30 – 35 % seines Umsatzes durch die Neuan siedlung des modernen Edeka-Marktes verlieren würde. Herauszustellen ist dabei, dass es sich bei diesen Auswirkungen auf den Altstandort nicht um negative städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Regionalplan der Region Stuttgart bzw. des LEP Baden-Württemberg handelt. Ein (auch erheblicher) Umsatzrückgang eines Wettbewerbsstandortes im Gewerbegebiet führt nicht automatisch zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Vielmehr wird die Versorgungssituation durch den Neubau von Edeka in Hochdorf deutlich verbessert. Durch die Verlagerung des Edeka-Standortes auf die Nordseite der Roßwälder Straße wird der neue Markt außerdem besser von den Wohngebieten der Gemeinde Hochdorf erreichbar sein. Entscheidend für die Einordnung der Auswirkungen ist außerdem, dass in der Ortsmitte von Hochdorf keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Ortsmitte von Hochdorf hat ihre Nahversorgungsfunktion seit der Schließung des nah und gut-Marktes vor mehreren Jahren zumindest im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel weitgehend verloren. Nach der Bebauung des Areals neben der Breitwiesenhalle steht auch keine Entwicklungsfläche in der Ortsmitte zur Verfügung. Die verbleibenden Anbieter in der Ortsmitte sind eine Bäckerei sowie spezialisierte kleine Lebensmittelanbieter (Obst / Gemüse, orientalische Spezialitäten). Sonstige Auswirkungen auf die vorhandene kleinteilige Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Hochdorf können ausgeschlossen werden.
- In Roßwälden liegt ein strukturprägender Wettbewerber an der Ausfallstraße Richtung Ebersbach a. d. F. Der Lebensmitteldiscounter Netto kann zwar als Soft- oder Hybrid-discounter bezeichnet werden und weist auch gewisse Sortimentsüberschneidungen mit Supermärkten auf, dennoch bietet er nicht die umfassende Sortimentsbreite und -tiefe an, die ein Vollsortimenter seinen Kunden offeriert. Durch die kurze Entfernung zwischen Roßwälden und Hochdorf ist also davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil der Kunden auch aus diesem Ortsteil von Ebersbach stammen wird. Demnach werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,2 Mio. € bzw. Umverteilungswirkungen von ca. 7 – 8 % gegenüber dem Ortsteil Roßwälden und somit hauptsächlich gegenüber dem Anbieter Netto wirksam. Als einziger Nahversorger für den Ortsteil mit rd. 2.000 Einwohnern ist der Markt in seinem Bestand von hoher Bedeutung für die Nahversorgung. Durch die unterschiedlichen Warenangebote und Kundenansprachen der beiden Anbieter ebenso wie der Umverteilungseffekte unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %, ist davon auszugehen, dass auch in Roßwälden mit keinen nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist (zumal der Standort im Gewerbegebiet auch vom Durchgangsverkehr auf der L 1152 profitiert).

- Ebenfalls nur in geringem Umfang wird der **Bonus-Markt in Notzingen** betroffen sein. Der Bonus-Markt in Notzingen hat eine Nahversorgungsfunktion ausschließlich für die Gemeinde Notzingen selbst. Der kritische Schwellenwert von 10 % wird nicht überschritten.

Die Regional- bzw. Landesplanung geht in Anlehnung an die einschlägige Rechtsprechung davon aus, dass ab einem Anhaltswert von 10 % Umsatzverlust gegenüber einzelnen Standortlagen negative Auswirkungen im Sinne eines Verlusts der Versorgungsfunktion möglich sind. Dieser Anhaltswert ist jedoch nicht als starre Grenze zu verstehen. So können bereits bei weniger hohen Umsatzverlusten Auswirkungen vorliegen (bzw. auch beim Umsatzverlust von über 10 % keine Auswirkungen). Eine städtebauliche bzw. raumordnerische Bewertung bedarf daher einer konkreten Betrachtung des Einzelfalls. Da bei der Worst-Case-Betrachtung im vorliegenden Fall zumindest rechnerisch in Notzingen bis zu 8 % Umsatzverlust möglich sind, ist im Fall von Notzingen eine Detailanalyse erforderlich. Hinzu kommt, dass der Bonus-Markt in Notzingen (zusammen mit Betrieben des Ladenhandwerks, d. h. Bäcker, Metzger) der einzige Nahversorger ist.

Die konkrete Situation in Notzingen lässt sich wie folgt beschreiben: in der Ortsmitte auf Höhe Hochdorfer Straße / Wellinger Straße befindet sich neben dem Bonus-Markt auch eine Bäckerei und eine Metzgerei, die zudem durch ein benachbartes Geschäftshaus mit Volksbank, Zahnarzt und Apotheke ergänzt wird. So ist insgesamt ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum vorhanden, das für die rd. 3.650 Einwohner zählende Gemeinde Notzingen zumindest eine kleine Grundversorgung gewährleistet. Es wird jedoch ebenso deutlich, dass der Großteil der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Notzingen in den Nachbargemeinden – und hier in erster Linie nach Kirchheim Teck – abfließt. Mit überschlägig 8,5 Mio. € Kaufkraft für Lebensmittel in Notzingen steht ein durchaus beachtliches Kaufkraftvolumen zur Verfügung, von dem der Bonus-Markt jedoch maximal 10 % abschöpft (Umsatz < 1 Mio. €). Konkret bedeutet dies, dass der Bonus-Markt als Nahversorger fungiert, jedoch für größere Einkäufe keine Rolle spielt. Unabhängig von der Entwicklung der Wettbewerbssituation in Hochdorf und Kirchheim kann der Bonus-Markt nur eine ergänzende Funktion übernehmen. Dies bedeutet aber auch, dass der Erfolg des Bonus-Marktes nicht unmittelbar von der Wettbewerbsentwicklung in Kirchheim und Hochdorf abhängig ist.

Prinzipiell steht dem Bonus-Markt, dem einzigen Lebensmittelmarkt in Notzingen, ein Kaufkraftpotenzial von 8,5 Mio. € zur Verfügung. Eine entsprechende Akzeptanz bei der Bevölkerung vorausgesetzt, ist somit unabhängig von den Entwicklungen in Hochdorf und Kirchheim ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Speziell die geplante Wettbewerbsveränderung in Hochdorf wird daran nichts Wesentliches ändern. Zwar ist es durchaus möglich, dass bei der Realisierung eines attraktiven Edeka-Marktes in Hochdorf ein Teil der Notzinger Einwohner nicht mehr nach Kirchheim zum Einkaufen fährt,

sondern nach Hochdorf. Damit findet jedoch eine Kaufkraftumlenkung von Kirchheim nach Hochdorf statt, ohne dass dadurch die Situation in Notzingen beeinträchtigt wird. Dies spiegelt sich auch in den Berechnungen zu den Umverteilungen wieder (vgl. Tabelle 5, Seite 31).

Ein weiteres Indiz für eher geringere Betroffenheit von Notzingen ist die Tatsache, dass auch heute die Einkaufsverflechtungen von Notzingen nach Hochdorf stark untergeordnet sind. Von Notzingen sind es nur 2 km zum nächstgelegenen Lebensmittelstandort in Kirchheim, jedoch 4 km zum geplanten Standort von Edeka in Hochdorf. Um den Standort in Hochdorf von Notzingen aus zu erreichen, muss zudem die gesamte Ortsdurchfahrt von Hochdorf durchquert werden. Im Vergleich zu Kirchheim ist Hochdorf aus Sicht von Notzingen außerdem ein stark untergeordnetes Ziel im Bezug auf die Pendlerbewegungen. Der Arbeitsplatzschwerpunkt ist unzweifelhaft Kirchheim, damit verbunden sind jedoch auch die Einkaufsorientierungen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aufgrund der räumlichen Nähe (4 km) das dem Berechnungsmodell zugrundeliegende Gravitationsmodell für Notzingen zwar Umsatzrückgänge bis maximal 8 % errechnet, das bei einer konkreten Analyse der örtlichen Situation jedoch keine Hinweise dafür vorliegen, dass daraus unmittelbare negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Notzingen resultieren. Abschließend sei nochmal darauf hingewiesen, dass die ermittelten 8 % für Notzingen ohnehin nur in demjenigen Modellfall eintreten würden, bei dem der Altstandort von Edeka in Hochdorf weiterbetrieben werden würde. Davon ist nach aller Wahrscheinlichkeit jedoch nicht auszugehen. Bei den realistischen Szenario (Verlagerung des Edeka-Marktes in Hochdorf) sind in Notzingen praktisch keine Auswirkungen zu erwarten (< 1 %, vgl. GMA-Auswirkungsanalyse 15.09.2017).

- Die quantitativ höchsten Umsatzumverteilungswirkungen werden sich hingen in **Reichenbach a. d. Fils** ergeben. Reichenbach ist von Hochdorf aus gesehen der nächstgelegene größere Einkaufsort für Lebensmittel. Aktuell befinden sich hier mit Edeka, Penny und Lidl drei leistungsstarke Wettbewerber, wobei Penny erst 2020 vollständig neu gebaut wurde.¹⁹
- **Ebersbach** und **Kirchheim** sind in ähnlicher Art und Weise betroffen. Bei den Standorten handelt es sich in der Region um wichtige Einkaufsstandorte für Lebensmittel, die Distanzen zu Hochdorf sind jedoch bereits deutlich größer. Angesichts der sehr hohen Leistungsfähigkeit dieser Wettbewerbsstandorte sind die prozentualen Auswirkungen jedoch nur sehr gering.
- Die **übrigen Standorte** im Umland und sonstige größere Standorte sind jeweils nur in untergeordneter Art und Weise betroffen.

¹⁹ Penny war in der früheren GMA-Analyse nicht enthalten, da er zum damaligen Zeitpunkt geschlossen war.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** sind die Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,5 Mio. € bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind daher im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden, auch wenn man hypothetisch den Altstandort in die Betrachtung einbezieht. Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und v. a. der Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Hochdorf selbst und somit einer erhöhten Kundenbindung und Kaufkraftrückholung. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

2.4 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 Beeinträchtungsverbotese 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 Versorgungsbe- reich 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.“

2.5 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung und Verlagerung des Edeka-Marktes nicht verletzt. Die wesentlichen Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden resultieren aus Kaufkrafrückholung. Umsatzrückgänge in den Nachbargemeinden werden auch dann deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen, wenn man hypothetisch den Altstandort als weiteren Lebensmittelmarkt berücksichtigt. Die Erweiterung und Verlagerung von Edeka wird für Hochdorf zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung führen, auch für den Fall, dass der Altstandort dauerhaft geschlossen bleibt.
- Die Verlagerung von Edeka wird auch bei einer Nachfolgenutzung der Altimmoblie keine wesentliche überörtliche Bedeutung erlangen und Nachbargemeinden damit nicht beeinträchtigen. Untereinander werden die Projekte jedoch erhebliche Überschneidungen haben.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden. Um diesbezüglich negative Auswirkungen auch langfristig zu vermeiden, sind die nicht zur Grundversorgung zu zählenden Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Beeinträchtigungsverbot insbesondere im Hinblick auf Nachbargemeinden durch das Vorhaben von Edeka eingehalten wird. Die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber dem Altstandort können hingegen nicht i. S. des Beeinträchtigungsverbotes gewertet werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Osten der Gemeinde Hochdorf im Zusammenhang mit weiterer Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung. /// Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit /// Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² (inkl. Bäckerei, Mallbereich und Windfang) /// geplant ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m² für den neuen Markt /// die Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite verbessert die Erreichbarkeit aus den Wohngebieten Hochdorfs
Rechtsrahmen	/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbe- dingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Hochdorf mit 4.756 Einwohnern /// Keine zentralörtliche Funktion, der Gemeinde kommt daher vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu. /// Einzelhandelsstrukturen: Ortskern mit kleinteiligem Handel (kaum Lebensmittel), einziger Nahversorger Edeka im Gewerbegebiet „Stock“ am östlichen Siedlungsrand.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Hochdorf. Darüber hinaus wird der angrenzenden Stadtteil Ebersbach-Roßwälden erschlossen (wenn auch in deutlich untergeordnetem Umfang). /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.832 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 16,8 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung Edeka-Vollsortimenter mit max. 1.500 m² VK: /// ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich bzw. 5,0 Mio. €, falls der Altstandort ebenfalls durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden sollte.
Umsatzumvertei- lungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. Hochdorf 30 – 35 % /// ggü. Ebersbach-Roßwälden 7 -8 % /// ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Notzingen max. 8 % ▪ Reichenbach a. d. F. 5 – 6 % ▪ Ebersbach a. d. F. 3 – 4 % ▪ Kirchheim u. T. 1 % ▪ Sonstige Standorte < 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien

Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird am Standort Hochdorf erfüllt. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes ist für eine zukunftsfähige Sicherung der Grundversorgung in Hochdorf erforderlich. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in Hochdorf für die 4.756 Einwohner. Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.
Integrationsgebot	Der neue Vorhabenstandort, auf der nördlichen Seite der Roßwälder Straße, rückt näher an die Wohnbereiche heran. Dadurch ergibt sich auch eine verbesserte fußläufige Versorgungsfunktion. Zudem muss bei einer Bewertung des Integrationsgebotes berücksichtigt werden, dass im Jahr 2011 bereits alle denkbaren Standorte in der Gemeinde geprüft wurden. Die einzige mögliche Fläche mit direkten Anschluss an die Ortsmitte wurde zwischenzeitlich mit einem Wohn- und Pflegeheim bebaut. Eine weitere Fläche nördlich der Esso-Tankstelle konnte nicht aktiviert werden. Demnach steht nur noch der Standort am östlichen Siedlungsrand zur Verfügung.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Etwa 78 % des Umsatzes stammen aus Hochdorf, aus dem weiteren Einzugsgebiet (Ebersbach-Roßwälden) werden ca. 15 % des Umsatzes generiert. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit eingehalten.
Beeinträchtigungsverbot	Die wesentlichen Umverteilungen werden aufgrund der Kaufkraftrückholung außerhalb des Einzugsgebiets in den größeren Mittel- und Unterzentren wirksam werden. Diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist. Die Quote in Hochdorf mit 30 – 35 % richtet sich ausschließlich gegen den Altstandort. Daraus lassen sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Vielmehr verbessert sich die Versorgungsstruktur in Hochdorf durch das Vorhaben. Auswirkungen auf Nachbargemeinden ergeben sich nicht, selbst für den unwahrscheinlichen Fall einer Nachnutzung der Altimmoblie als Lebensmittelmarkt. Aufgrund der geringen Auswirkungen ist mit keinen Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge im Einzugsgebiet zu rechnen.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Gemeinde Hochdorf und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2: Umfeldnutzungen und grobes Planungskonzept für den Mikrostandort „Hochdorf-Ost / Roßwälder Straße“	17
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Hochdorf	21
Karte 4: Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets (Auswahl)	29
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region	10
Tabelle 3: Übersicht Mikrostandort	16
Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	24
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	31
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019	7