Auswirkungsanalyse zur Modernisierung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Aidlingen, Forchenweg

AUFTRAGGEBER: REWE Markt GmbH

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

Ludwigsburg , den 22.02.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 6
4. Vorhabenbeschreibung 8

II. Konzentrationsgebot 11

1. Makrostandort Aidlingen 11
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben 13

III. Integrationsgebot 15

1. Mikrostandort „Forchenweg“ 15
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben 17

IV. Kongruenzgebot 19

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale 19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 21
3. Umsatzprognose 21
4. Kongruenzgebot 22

V. Beeinträchtigungsverbot 24

1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet 24
2. Angebotsstruktur im Umland 25
3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen 28
   - 3.1 Methodik 28
   - 3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 28
   - 3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen 29
4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung 31

VI. Zusammenfassung 33

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Im Januar 2022 erteilte die REWE Markt GmbH aus Wiesloch der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Modernisierung des Rewe-Marktes in Aidlingen. Der bestehende Markt soll von derzeit 957 m² auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich) erweitert werden.

Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung und mögliche zentrale Versorgungsbereiche in Aidlingen und im Umland. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens
- Darstellung des Makrostandortes
- städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart
    - Konzentrationsgebot
    - Integrationsgebot
    - Kongruenzgebot
    - Beeinträchtigungsverbot.

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

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung[1] 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-Immissionsschutz-gesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
>
> *Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

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

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

---

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

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

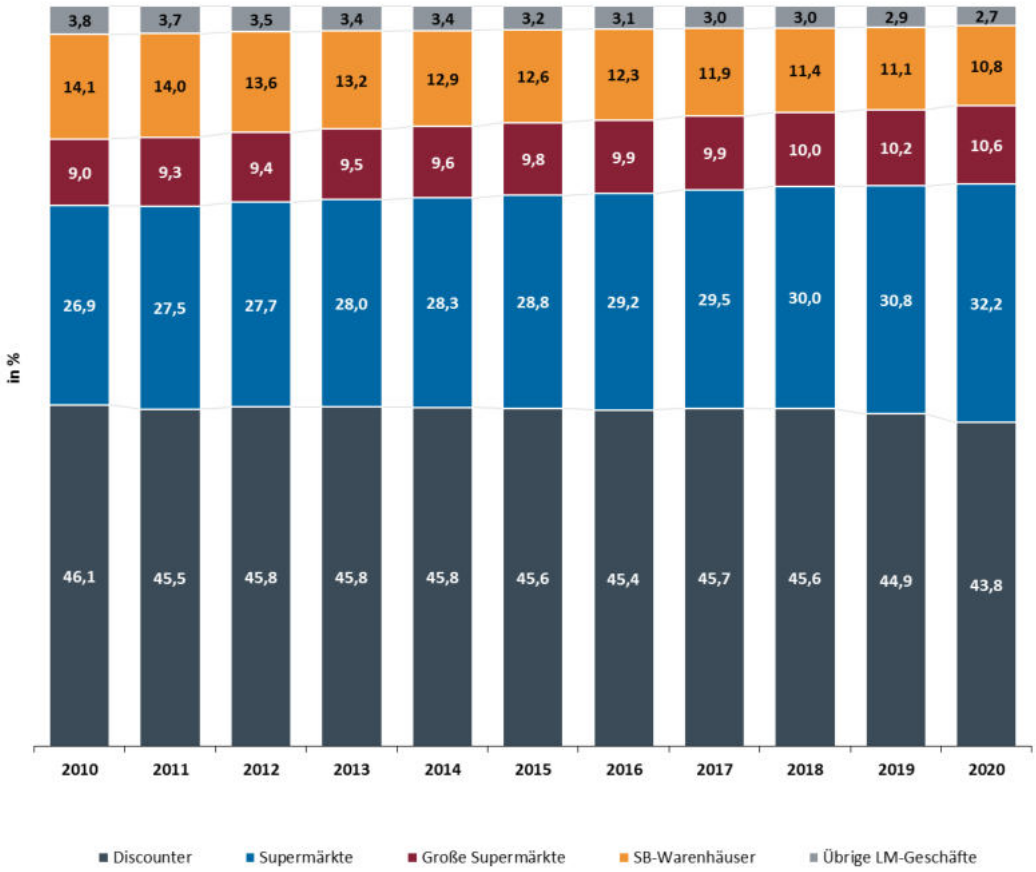
Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen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

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, GMA-Darstellung 2022

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[3]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[4] anbietet.

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.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[5] führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 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 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 das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

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 Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

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

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

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 793 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.035 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.309 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2021

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. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Der in Aidlingen zu untersuchende **Rewe-Markt** gehört dem **Betriebstyp „Supermarkt“** an.

4. Vorhabenbeschreibung

Die Fa. Rewe plant ihren seit vielen Jahren am Forchenweg in Aidlingen ansässigen Markt (Foto 1) zu modernisieren. Der Rewe-Markt umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von 957 m² und soll zukünftig auf ca. 1.600 m² (inkl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich) vergrößert werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch den Abriss des Rewe-Marktes und einer Gewerbehalle auf dem benachbarten Grundstück erfolgen. Für den Neubau wird das benachbarte Grundstück miteinbezogen (vgl. Karte 1).

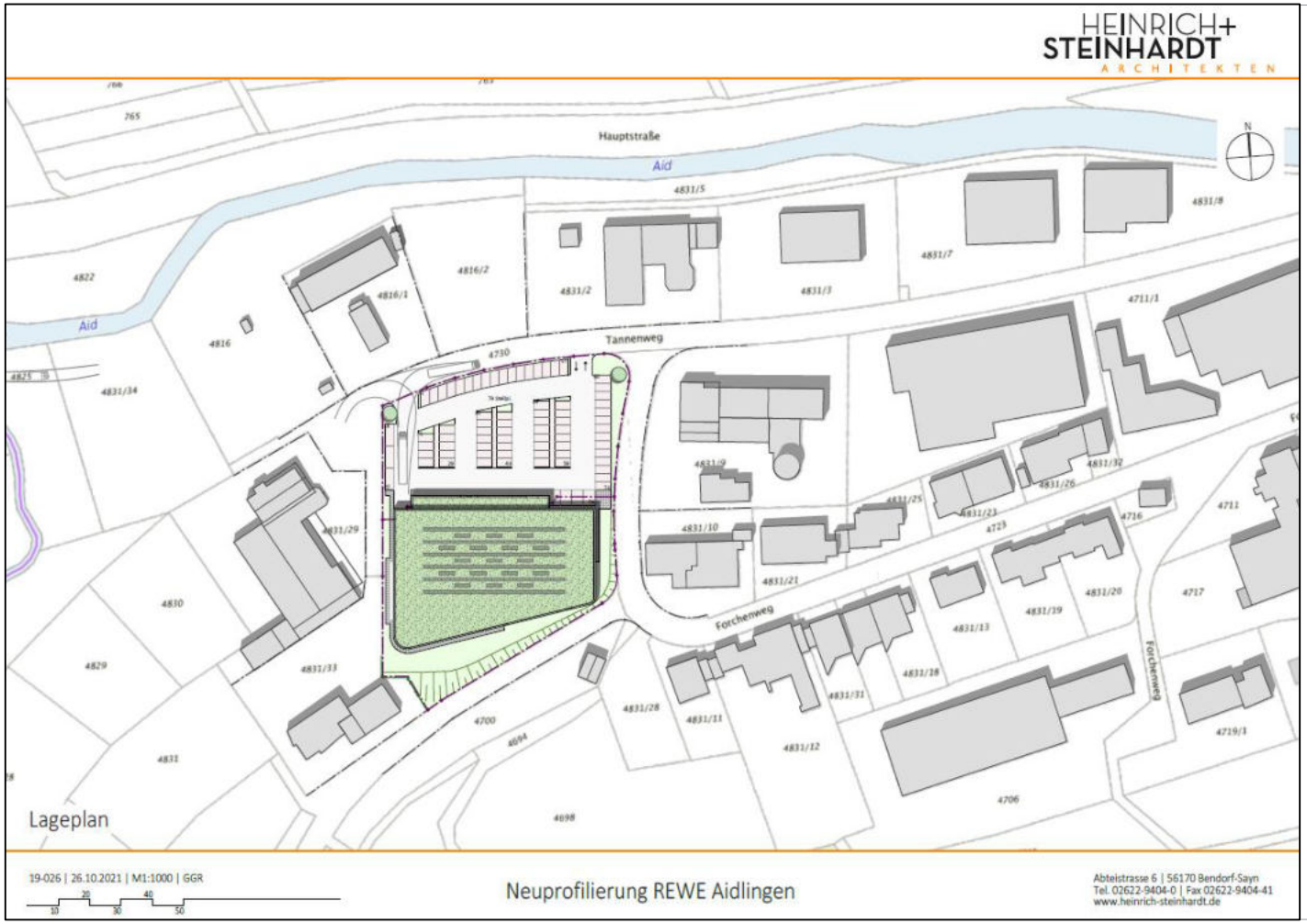
Ziel der Verkaufsflächenerweiterung ist es, den in die Jahre gekommenen Supermarkt zu modernisieren und durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

Foto 1: Bestehender Rewe-Markt

Foto 2: Gewerbehalle auf dem benachbarten Grundstück

GMA-Aufnahmen 2022

Karte 1: Projektskizze des Rewe-Neubaus in Aidlingen



Quelle: Rewe Markt GmbH, 2022

Neben der optimierten Warenpräsentation soll der Neubau auch der aktuell beengten Park- sowie Ein- und Ausfahrt-Situation entgegenwirken. Die jetzige Situation mit einem Einbahnstraßensystem und wenigen vorhandenen Parkplätzen ist der leichten Hanglage und der relativ kleinen Grundstücksgröße zuzuschreiben. Durch die Einbeziehung des benachbarten Grundstücks kann diese Situation besser gelöst werden (vgl. Karte 1).

Foto 3: Ausfahrt Rewe-Markt

Foto 4: Einfahrt und Parksituation Rewe-Markt

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Aidlingen

Die Gemeinde Aidlingen zählt aktuell ca. 9.266 Einwohner[6] und liegt im Landkreis Böblingen. Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Zur Gemeinde Aidlingen gehören die Ortsteile Deufringen, Dachtel und Lehenweiler. Nur letzterer Ortsteil liegt räumlich etwas nördlich abgesetzt, Deufringen und Dachtel liegen westlich von Aidlingen und sind gut durch die Deufringer bzw. Aidlinger Straße an die Gemeinde angebunden.

Hinsichtlich der **Bevölkerungsentwicklung** ist in Aidlingen seit 2011 eine positive Entwicklung festzustellen. So nahm die Bevölkerung um ca. 6 % zu. Demnach entspricht die Bevölkerungsentwicklung in Aidlingen der positiven Tendenz im Landkreis Böblingen im gleichen Zeitraum.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung 2011 – 2016 im regionalen Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung	
	2011	2021	abs.	in %
Aidlingen	**8.756**	**9.266**	**+ 510**	**+ 5,8**
Ehningen	7.800	9.215	+ 1.415	+ 18,1
Gärtringen	11.593	12.701	+ 1.108	+ 9,6
Deckenpfronn	3.215	3.386	+ 171	+ 5,3
Grafenau	6.409	6.824	+ 415	+ 6,5
Landkreis Böblingen	**364.643**	**393.086**	**+ 28.446**	**+ 7,8**
Gechingen (LKR Calw)	3.630	3.688	+ 58	+ 1,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.09.2021.

Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für die Zukunft von einer weiterhin leicht positiven Bevölkerungsentwicklung aus. Hierbei wird in Aidlingen für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 9.240 prognostiziert. Allerdings wurde somit der amtliche Prognosewert für das Jahr 2021 bereits deutlich übertroffen.[7]

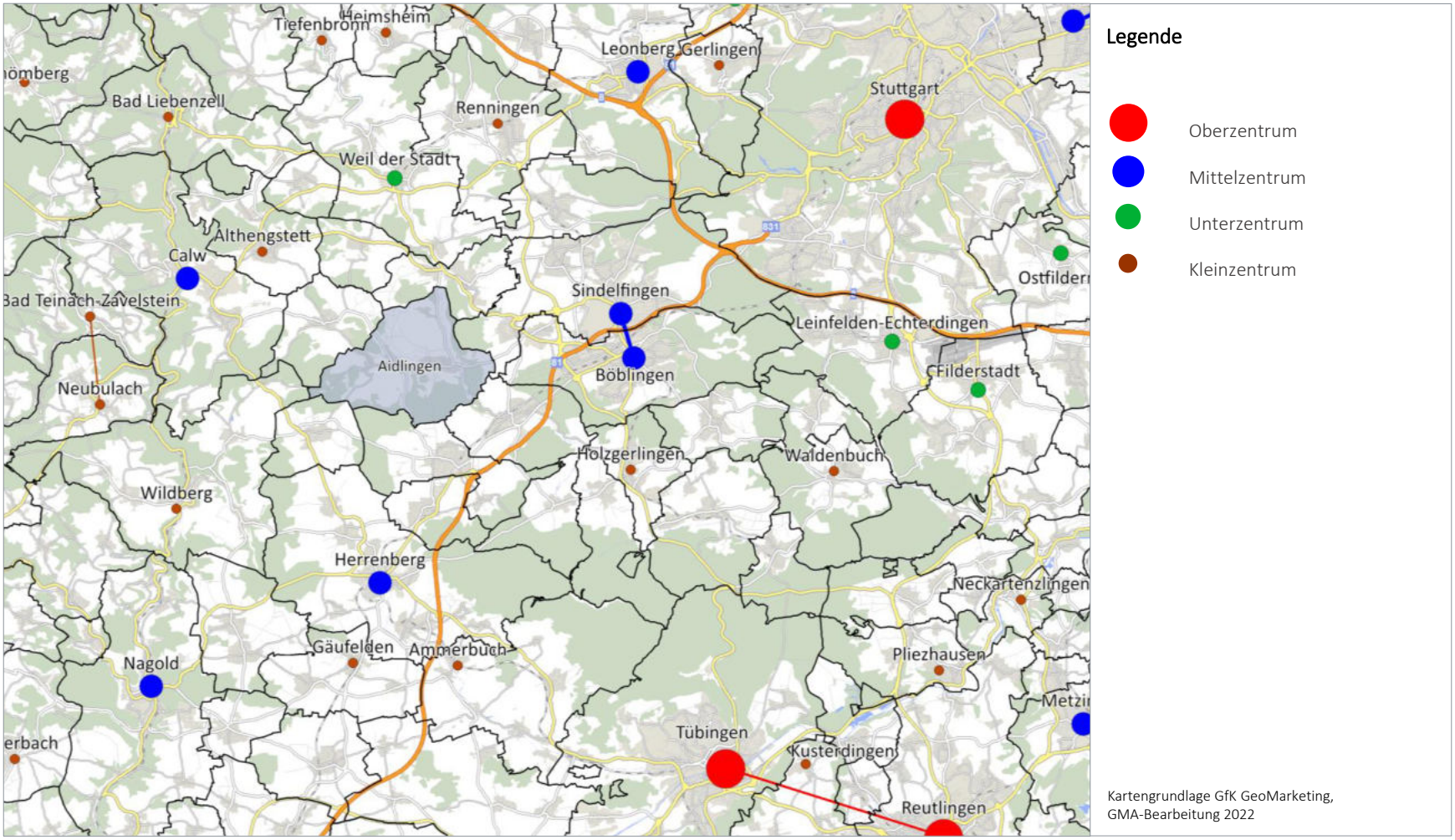
Im Jahr 2020 waren in Aidlingen 920 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In der Gemeinde stehen 597 Berufseinpendler 3.501 Berufsauspendler gegenüber, sodass sich ein hoher negativer Pendlersaldo von – 2.904 ergibt.[8] Dies ergibt sich zum einen daraus, dass Aidlingen selbst über nur ein kleineres Gewerbegebiet verfügt, zum anderen liegt Aidlingen im Verdichtungsraum Stuttgart und nahe den Arbeitsplatzstandorte Böblingen und Sindelfingen mit Arbeitgebern wie Mercedes etc. Es ist davonauszugehen, dass der größte Anteil der Pendler in Richtung Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen auspendelt.

6 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.09.2021).

7 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante

8 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2020.

Karte 2: Lage der Gemeinde Aidlingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **verkehrliche Anbindung** von Aidlingen ist durch Kreisstraßen an das überregionale Straßennetz gegeben. Die nächstgelegene Autobahn (A81) kann in wenigen Minuten erreicht werden, weshalb die verkehrliche Anbindung von Aidlingen als gut zu bezeichnen ist. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch mehrere Bus-Linien gewährleistet.

Der **Einzelhandel** in der Gemeinde Aidlingen konzentriert sich vorwiegend auf die Ortsmitte, d. h. entlang der Hauptstraße und der Böblinger Straße. Dort befindet sich überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz verschiedener Branchen. Darüber hinaus ist auf den Einzelhandelsstandort am westlichen Ortseingang mit einem Rewe Supermarkt und am östlichen Ortseingang mit Netto und KIK hinzuweisen.

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

> *3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*
>
> *Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
>
> - *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
> - *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im **Regionalplan für die Region Stuttgart**[9] und im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**[10] wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

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

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

---

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

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

Die Grundversorgung in der Gemeinde Aidlingen wird derzeit im Wesentlichen durch die beiden Lebensmittelmärkte (Netto, Rewe) geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung im **Nahrungs- und Genussmittelsektor** liegt in der Kommune mit 186 m² VK / 1.000 EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² VK / 1.000 EW.[11] Seit dem Jahr 2011 konnte Aidlingen zudem einen Einwohnerzuwachs um ca. 6 % verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich kaum verändert. Auch die Größe der Lebensmittelmärkte ist konstant geblieben.

Die Modernisierung des Rewe-Marktes trägt dazu bei, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Aidlingen zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Durch die Erweiterung des Rewe-Marktes könnte die Grundversorgung in Aidlingen sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotenzial Rechnung getragen werden. Demnach dient das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung in Aidlingen.

[11] Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, S. 78; ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel (z. B. kleine Biomärkte, ethnische Lebensmittelgeschäfte, Hofläden), Spezialanbieter wie Reformhäuser und Feinkostgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien und Metzgereien) sowie Getränkemärkte; inkl. Nonfood-Anteile.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Forchenweg“

Der Standort des Rewe-Marktes befindet sich im Gewerbegebiet am westlichen Rand des Kernorts von Aidlingen (vgl. Karte 3). Das **Standortumfeld** des Rewe-Marktes wird demnach **vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen** geprägt. Nördlich des Vorhabenstandortes, jenseits des Tannenwegs, liegen ein Landtechnik-Betrieb, eine Waschanlage sowie der Wertstoffhof Aidlingen. Weiter nördlich werden diese gewerblichen Nutzungen vom Bachlauf der Aid begrenzt. Westlich befindet sich ein Karosserie- und Lackierzentrum. An dieses schließen Ackerflächen und ein weiterer Arm der Aid an. Östlich des Standortes ist auf den Gewerbebetrieb „Obere Mühle“, welcher auch einen Mühlenladen zum Verkauf von Mehl, Müslis etc. beinhaltet sowie das Restaurant „American Diner“ hinzuweisen. Weiter östlich schließen diverse Gewerbebetriebe an.

Direkt südlich des bestehenden Rewe-Marktes grenzt das benachbarte Grundstück mit der Gewerbehalle an, welche für den Neubau des Rewe-Marktes weichen soll. Im Anschluss daran und somit an den neu geplanten Rewe-Markt steht südwestlich ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Weiter südlich - den Hang aufwärts - erstrecken sich Waldflächen. Einzig im Südosten des Vorhabenstandorts befindet sich **eine Mischnutzung aus Wohnhäusern sowie Gewerbebetrieben (vgl. Karte 3)**.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den **Individualverkehr** ist über den Tannenweg gewährleistet. Dieser ist von der Hauptstraße aus über die Kreuzung Hauptstraße / Buchhaldenstraße (ca. 400 m Luftlinie vom Rewe-Markt) erreichbar und erschließt zusammen mit dem Forchenweg das gesamte Gewerbegebiet. Am westlichen Rand des Gewerbegebiets, an dem sich auch der Vorhabenstandort befindet, endet der Tannenweg als Sackgasse.

Die **Zufahrt zu den Stellplätzen** des bestehenden Rewe-Marktes ist über den Tannenweg gegeben. Durch den Höhenversatz zwischen Rewe-Markt und Tannenweg sowie der kleinen Grundstücksgröße kann der Parkplatz des Marktes derzeit nur über ein Einbahnsystem erschlossen werden. Dieses führt über den Tannenweg auf den Parkplatz sowie als Ausfahrt wieder östlich des Marktes auf den Forchenweg heraus.

Die Erreichbarkeit des Standortes für **Fußgänger und Radfahrer** ist durch die Straßen sowie die Gehwege ebenfalls sichergestellt. Der nächste ÖPNV-Anschluss befindet sich an der Kreuzung Hauptstraße / Buchhaldenstraße in rd. 500 m (ca. 5 – 7 min.) fußläufiger Entfernung zum Rewe-Markt. Die Ortsmitte von Aidlingen liegt in rd. 1,3 km Entfernung (Luftlinie). Die Erreichbarkeit des Standortes sowohl für den Individualverkehr als auch fußläufig und für Fahrradfahrer ist aufgrund der Lage am westlichen Rand des Gewerbegebiets als nicht ganz optimal einzustufen. Der Standort kann für alle Verkehrsformen von der Hauptstraße aus nur über die Buchhaldenstraße und den dann zur Hauptstraße parallel verlaufenden Tannenweg erreicht werden. Nördlich, westlich und südlich des Vorhabenstandortes endet das Gewerbegebiet und wird von dem Bachlauf der Aid sowie Ackerflächen und Waldbereichen begrenzt. Nördlich und westlich finden sich auch keine fußläufigen Anschlüsse in Richtung der Wohnbebauung

des sich nordwestlich zum Vorhabenstandort befindenden Ortsteils Deufringen. Nur südöstlich schließen mehrere Wohnhäuser entlang des Forchenwegs direkt an die zum Abriss geplante Gewerbehalle an.

Aus **städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht** ist festzuhalten, dass sich der Projektstandort am westlichen Rand des Kernorts von Aidlingen befindet. Hierbei liegt der Standort im Gewerbegebiet. Unter Anbetracht einer fußläufigen Erreichbarkeit von 700 – 1.000 m Entfernung im ländlichen Raum, kann der Vorhabenstandort eine Nahversorgungsfunktion für geringe Siedlungsbereiche im westlichen Kernort Aidlingen übernehmen. Dabei gilt jedoch auch zu berücksichtigen, dass sich der Markt und das Gewerbegebiet in Tallage befinden. Die nördlich der Hauptstraße anschließenden Wohnbereiche liegen in erhöhter Lage. Die fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Bereichen ist somit zu relativieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit in Richtung Westen ist aufgrund des Bachlaufs der Aid, welcher einen direkten Zugang vom Vorhabenstandort auf die Hauptstraße unterbindet, nur über den Tannenweg und den Kreuzungsbereich Buchhaldenstraße / Hauptstraße möglich und damit erschwert. Nur südöstlich des Vorhabenstandortes schließt direkt eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe an den Standort an. Für diesen Bereich übernimmt der Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion.

Allgemein kann somit festgehalten werden, dass sich der Vorhabenstandort bzw. der Standort des bereits seit Jahren bestehenden Marktes im Gewerbegebiet befindet. Er übernimmt daher nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsfunktion für geringe Siedlungsbereiche. Für den Individualverkehr, die Anbindung mit dem ÖPNV und Fahrradfahrer ist die Anfahrt / Anreise durch das Gewerbegebiet nicht optimal aber gegeben.

Foto 5: benachbarter Müller mit Mühlenladen

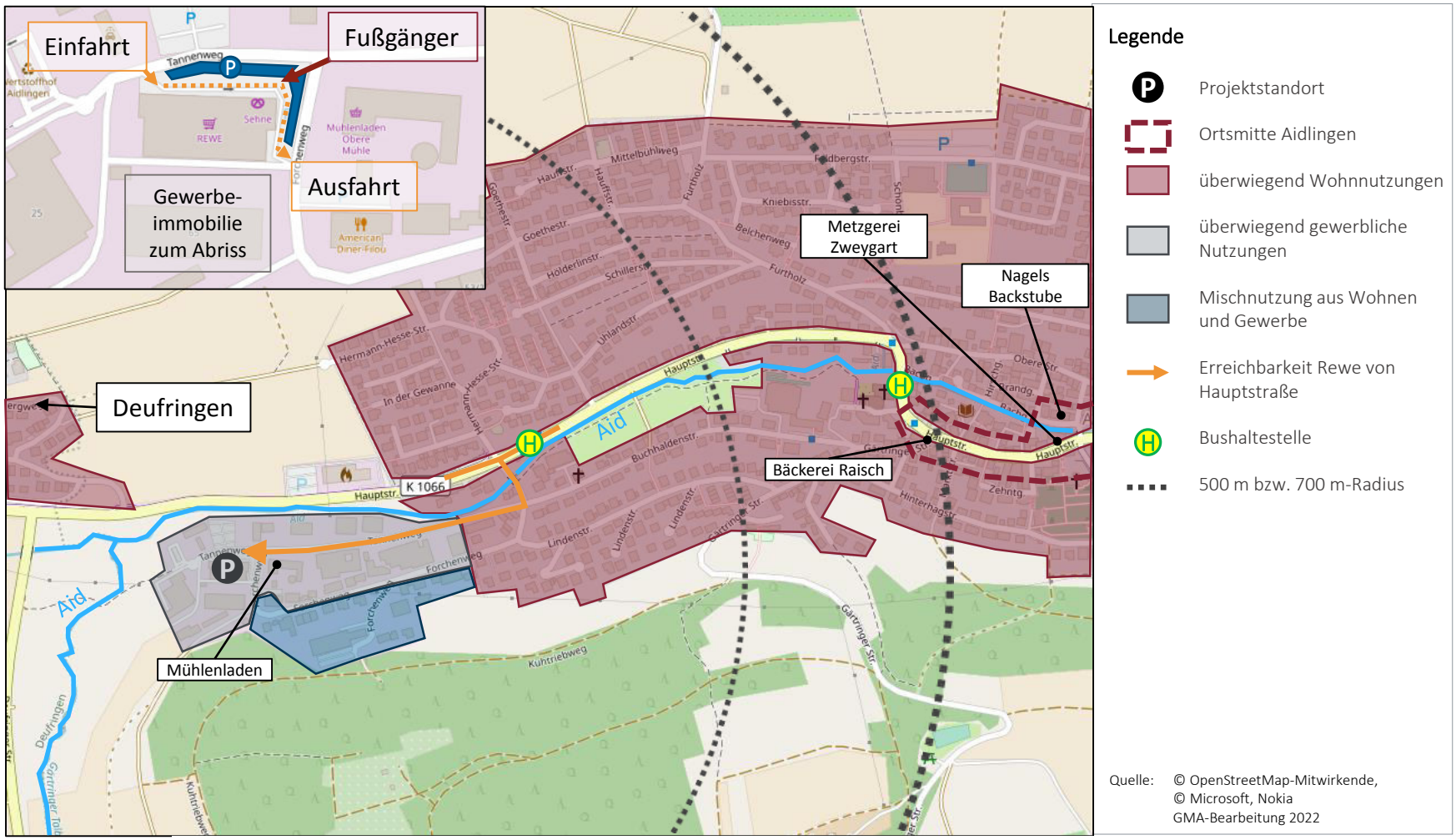
Foto 6: Rewe-Markt in Tallage

Foto 7: südöstlich angrenzende Wohnhäuser

Foto 8: Park- und Durchfahrtsituation Rewe

GMA-Aufnahmen 2022

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- Projektstandort
- Ortsmitte Aidlingen
- überwiegend Wohnnutzungen
- überwiegend gewerbliche Nutzungen
- Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
- Erreichbarkeit Rewe von Hauptstraße
- Bushaltestelle
- 500 m bzw. 700 m-Radius

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

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

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das **Integrationsgebot** wie folgt bewertet werden:

- Der Standort des zur Erweiterung geplanten Rewe-Marktes befindet sich am westlichen Rand des Kernortes Aidlingen im Gewerbegebiet. Er übernimmt aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sowie der Tallage nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsfunktion.
- Die Erreichbarkeit des Marktes sowohl für den Individualverkehr als auch fußläufig, per ÖPNV oder Fahrrad ist über den durch das Gewerbegebiet verlaufenden Tannenweg gegeben, aber nicht optimal.
- Bei dem Rewe-Markt handelt es sich um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort. Er erfüllt eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Aidlingen. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Marktes trägt wesentlich dazu bei, den Betrieb zukunftsfähig aufzustellen und die Grundversorgung der wachsenden Bevölkerung in Aidlingen in der mittel- und langfristigen Perspektive zu sichern.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort des zu untersuchenden Rewe-Marktes aus städtebaulicher Sicht im Gewerbegebiet mit sehr geringem Anschluss an Wohnbebauung liegt. Bereits seit vielen Jahren übernimmt der Markt dennoch die Nahversorgung eines wesentlichen Teils der Aidlinger Bevölkerung. Insgesamt stellt er die Grundversorgung der Gemeinde sicher. Um diesen wichtigsten Nahversorgungsstandort von Aidlingen zu sichern ist ggf. eine Zielabweichung zu rechtfertigen.

IV. Kongruenzgebot

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen. Dies ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

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

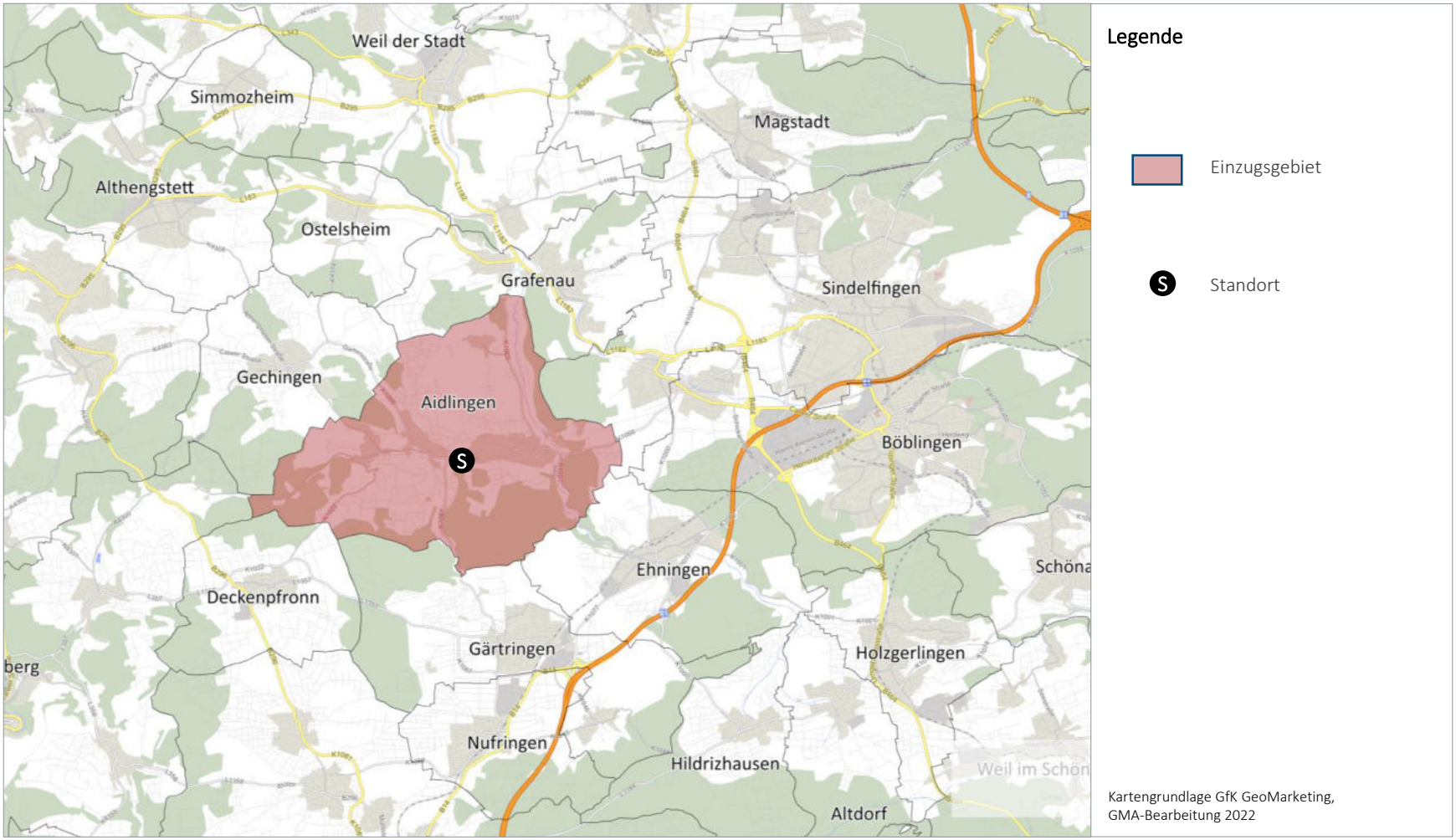
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Aidlingen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.)
- Filialnetz des Betreibers
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. Deckenpfronn, Ostelsheim, Gärtringen, Ehningen, Grafenau, Weil der Stadt).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den **Rewe-Markt** am Standort „Forchenweg“ ein **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Aidlingen mit insgesamt **ca. 9.266 Einwohnern** beschränkt (vgl. Karte 5).

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Aidlingen



Die Marktreichweite des Rewe-Marktes wird neben den topografischen und landschaftsstrukturellen Bedingungen in der Region in erster Linie durch die Wettbewerbssituation in den umliegenden Kommunen begrenzt. So befinden sich in den nördlich, südlich, westlich und östlich angrenzenden Städten und Gemeinden (diverse Anbieter in Richtung Stuttgart, Sindelfingen und Böblingen) jeweils Wettbewerbsbetriebe. Darüber hinaus schränken auch die in südlicher Richtung (Richtung Deckenpfronn) verlaufenden Höhenzüge die Ausdehnung des Einzugsgebietes ein. Ein geringer Umsatzanteil wird durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. Pendler, Zufallskunden) generiert. Diese Umsätze fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streuumsätze in die Betrachtung mit ein.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.370.[12]

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

ca. 2.445 €.[13]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[14] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Aidlingen bei 115,4 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 26,1 Mio. €. Zusätzlich werden bei Supermärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Rewe bei 10 %. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung.

3. Umsatzprognose

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.[15] 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.

---

12 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

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

15 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für modernisierten und erweiterten Rewe-Markt am Forchenweg mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² (inkl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:[16]

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.600 m² VK inkl. der Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich)

Herkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Aidlingen	**26,1**	**22 – 23**	**5,9**	**0,6 – 0,7**	**6,5 – 6,6**	**95**
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	5
Insgesamt			**6,2**	**0,7**	**6,9**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Rewe bei 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den erweiterten Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² (inkl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,9 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich, ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood, v. a. Drogeriewaren usw.).

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 95 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Aidlingen generiert wird, was auch die Nahversorgungsfunktion des Marktes deutlich unterstreicht. Etwa 5 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler) erzielt.

4. Kongruenzgebot

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

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

[16] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

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

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

- Das Einzugsgebiet des erweiterten **Rewe-Supermarktes** ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Aidlingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner von Aidlingen unterstreicht.
- Im Hinblick auf den erweiterten Rewe-Markt ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 95 % des erzielten Umsatzes aus Aidlingen selbst stammt. Nur ca. 5 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich dabei v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Somit ist festzuhalten, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet

Zur Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation in Aidlingen und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps, gekoppelt mit dem spezifischen Einkaufsverhalten der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Als **Hauptwettbewerber** des Vorhabens ist im **Einzugsgebiet (Aidlingen)** auf den **Lebensmitteldiscounter Netto** (ca. 800 m² VK; vgl. Foto 9) hinzuweisen. Dieser liegt an der Böblinger Straße am östlichen Ortsrand des Kernortes Aidlingen und verfügt über eine Bäckerei im Vorkassenbereich. In der benachbarten Immobilie befindet sich der Textil- und Nonfood-Anbieter KiK. Die beiden Anbieter teilen sich die Auffahrt und verfügen über ausreichende Stellplatzkapazitäten. Der Netto-Markt kann als einziger Discounter in der Gemeinde Aidlingen als leistungsfähiger Wettbewerber eingestuft werden. Bezüglich seines Erscheinungsbildes und seiner Warenpräsentation bedarf es sicher einer gewissen Optimierung.

Foto 9: Netto an der Böblinger Straße

Foto 10: Bäckerei Raisch in der Ortsmitte

GMA-Aufnahmen 2022

Direkt neben dem Vorhabenstandort von Rewe ist noch auf den zur Oberen Mühle zugehörigen „Mühlenladen“ hinzuweisen. Dieser verkauft am Standort vorwiegend Mehl aber auch Müsli, Fertig-Würze, gebackene Kekse u.a. Im Gewerbegebiet befindet sich auch der Anbieter Getränke-Markt Meyer. Da der Getränkemarkt für den Kunden nur freitagsnachmittags für ca. 3 Stunden geöffnet hat, ist er vorwiegend dem Großhandel zuzurechnen.

In der **Ortsmitte von Aidlingen** sind darüber hinaus weitere kleinteilige Geschäfte aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich ansässig. Hierzu zählen ein italienisches Lebensmittelgeschäft, zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Feinkostladen mit vorwiegend Obst- und Gemüseverkauf. Die Anbieter erstrecken sich entlang der Hauptstraße bzw. in den Abzweigen Badstraße und Bachgasse. Auch finden sich hier einige weitere Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Optiker etc.) sowie das Rathaus und diverse weitere Nutzungen (Gastronomie, Bank, Änderungsschneiderei). Eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich kann hier jedoch aufgrund einer fehlenden Magnetwirkung nicht vorgenommen werden.

In den beiden Ortsteilen Deufringen und Dachtel befinden sich jeweils eine Bäckerei (Jauss), welche beide neben den Backwaren ein kleines Lebensmittelsortiment anbieten, sowie jeweils eine Metzgerei.

Inklusive des zur Erweiterung geplanten Rewe-Marktes beläuft sich die **Verkaufsfläche** im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Aidlingen auf **ca. 2.417 m²,** auf der ein Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich von **ca. 10,0 Mio. €** generiert wird.[17]

2. Angebotsstruktur im Umland

Im Umland von Aidlingen ist im Lebensmittelbereich insbesondere auf die Angebotsstrukturen in den benachbarten Städten und Gemeinden hinzuweisen. Die Städte und Gemeinden im Norden, Westen und Süden (Grafenau, Dätzingen, Gechingen, Deckenpfronn, Gärtringen und Ehningen) verfügen jeweils über größere Lebensmittelanbieter (sowohl Supermärkte als auch Discounter), welche vorwiegend der eigenen Nahversorgung dienen. In Anbetracht des hohen Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Aidlingen sind insbesondere die zwei großen Arbeitsplatzstandorte Sindelfingen (Mercedes) und Böblingen zu nennen. Als gemeinsames Mittelzentrum bieten die beiden Kreisstädte eine Vielzahl an Handelsstandorten, zu denen Einkaufsverflechtungen (v. a. zu Großflächenstandorten) aus Aidlingen bestehen.

Die **Angebotsstrukturen im Umland** lassen sich im Einzelnen wie folgt charakterisieren:

- In der nordwestlich situierten Gemeinde **Gechingen** befindet sich am westlichen Ortsausgang ein Rewe-Supermarkt.
- Nördlich von Aidlingen befindet sich in der Gemeinden **Grafenau** im Ortsteil Dätzingen ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Im Ortsteil Döffingen ist ein Edeka-Markt vorhanden.
- Südwestlich von Aidlingen befindet sich **Deckenpfronn** ein Netto-Lebensmitteldiscounter.
- Im südlich gelegenen **Gärtringen** ist auf die zwei Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie einen Edeka-Markt hinzuweisen.
- In **Ehningen** befinden sich unweit des Bahnhofs die Lebensmittelanbieter Lidl sowie ein Edeka aktiv-Markt.
- Östlich von Aidlingen liegen die zwei Kreisstädte **Böblingen** und **Sindelfingen**. Aufgrund anzunehmender hoher Pendlerverflechtungen ist davon auszugehen, dass ein Großteil der

[17] Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz.

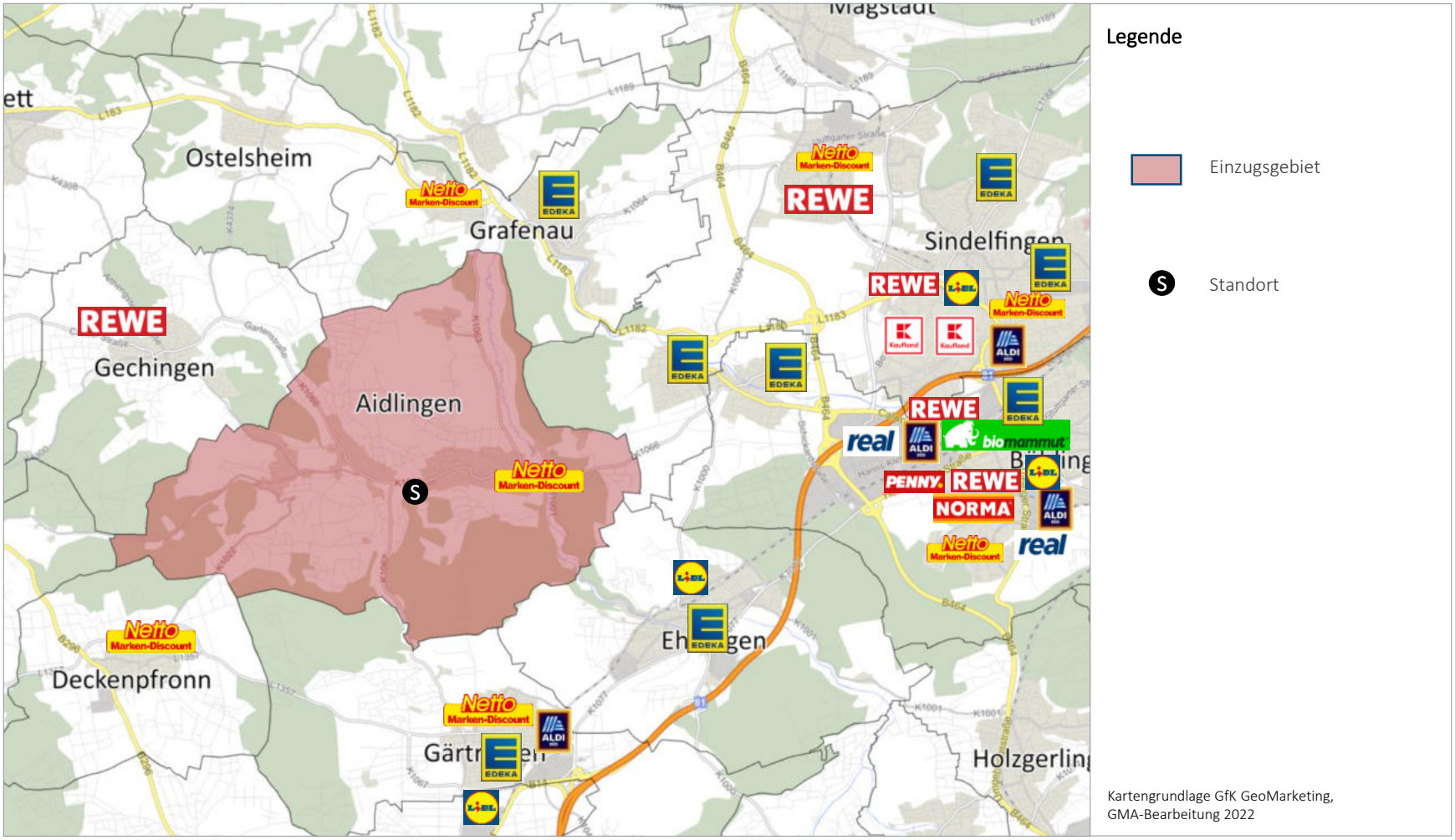
derzeitigen Kaufkraftabflüsse in Richtung der Handelsstandorte in Böblingen und Sindelfingen fließt. Als zu beachtende Hauptwettbewerber ist hier auch auf die zwei Edeka-Supermärkte in Böblingen-Dagersheim sowie in Sindelfingen-Darmsheim hinzuweisen.

Tabelle 4: Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)

Ort	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m² (ca.-Angaben)	Lagezusammenhang
Lebensmittel				
Gechingen	Rewe	Supermarkt	1.200	westlicher Ortsausgang
Grafenau	Edeka	Supermarkt	1.000	Ortszentrum
	Netto	Lebensmitteldiscounter	900	westlicher Ortsrand von Dätzingen, wohngebietsbezogener Standort
Deckenpfronn	Netto	Lebensmitteldiscounter	1.000	wohngebietsbezogener Standort
Gärtringen	Edeka aktiv markt	Supermarkt	2.000	integrierter Standort
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	1.100	Gewerbegebiet
	Netto	Lebensmitteldiscounter	< 800	integrierter Standort
Ehningen	Edeka	Supermarkt	1.200	wohngebietsbezogener Standort
	Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.000	wohngebietsbezogener Standort
Böblingen und Sindelfingen	Diverse Anbieter (Edeka, Netto, Rewe, Real, Lidl, Aldi, Penny, Kaufland	Lebensmitteldiscounter, Supermärkte	50.000	
Böblingen-Dagersheim	Edeka	Supermarkt	1.350	nordöstlicher Ortsrand, wohngebietsbezogener Standort
Sindelfingen-Darmsheim	Edeka	Supermarkt	850	wohngebietsbezogener Standort

Quelle: GMA-Erhebungen

Karte 5: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



3. Umsatzumlenkungen und wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Methodik

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

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

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

3.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des modernisierten und erweiterten Rewe-Marktes in Aidlingen erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse der erweiterte Rewe-Markt mit ca. 1.600 m² VK (inkl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral. Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes in Aidlingen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Rewe-Markt wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,9 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 6,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Rewe-Filiale in Aidlingen bereits seit vielen Jahren am Projektstandort ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute von der Rewe-Filiale generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an dem Kundeneinzugsgebiet grundsätzlich keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.

  Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Rewe-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 2,6 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 2,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch den erweiterten **Rewe Supermarkt** zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzum-verteilungs-effekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Lebensmittelbereich	3,9
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Aidlingen	0,3
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebiet (u. a. Gechingen, Grafenau, Deckenpfronn, Gärtringen, Ehningen, Böblingen, Sindelfingen)	2,0
	▪ **Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich**	**6,2**
Nichtlebens-mittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,3
	▪ **Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich**	**0,7**
	▪ **Umsatz insgesamt**	**6,9**

GMA-Berechnungen 2022

Im Einzelnen ergeben sich folgende Umverteilungsquoten:

- Aidlingen: 5 %
- Grafenau: < 2 %
- Gärtringen: < 2 %
- Böblingen < 2%
- *BB-Dagersheim < 2 %*
- Gechingen: 3 %
- Deckenpfronn < 2 %
- Ehningen < 2 %
- Sindelfingen < 2 %
- *Sifi-Darmsheim < 1 %*

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

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

- Von den Umsatzumverteilungseffekten durch die geplante Erweiterung des Rewe- Marktes sind v. a. die in der Gemeinde **Aidlingen** (Einzugsgebiet) ansässigen Lebensmittelanbieter betroffen. Gegenüber diesen wird ein Umsatzanteil von ca. 0,3 Mio. € umverteilt, der einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % entspricht. Dabei wird in erster Linie der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Böblinger Straße betroffen sein. Trotz seines optimierungsbedürftigen Erscheinungsbildes stellt sich der Netto-Lebensmitteldiscounter als wettbewerbsfähiger Anbieter dar. Als einziger Discounter in der gesamten Gemeinde Aidlingen kann auch er einen hohen Kaufkraftanteil abschöpfen. Die ihn betreffenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Ein Marktaustritt dieses Anbieters ist daher nicht zu erwarten.

- Gegenüber den Anbietern in der **Ortsmitte von Aidlingen** wird nur ein sehr geringer Umsatzanteil umverteilungswirksam werden. Bei den dort vorhandenen Anbietern handelt es sich überwiegend um Lebensmittelhandwerker (Bäckerei, Metzgerei) sowie spezialisierte Fachgeschäfte, deren Sortimente sich mit dem modernisierten Rewe-Markt nur in geringem Umfang überschneiden.
- Außerhalb des Einzugsgebietes ist aufgrund desselben Anbieters ein Blick auf die nordwestlich von Aidlingen liegende Gemeinde **Gechingen** zu werfen. Hier befindet sich am nordwestlichen Ortsrand ebenfalls ein Anbieter der Fa. Rewe. Auch für diesen Standort ist durch den Neubau und die Erweiterung des Rewe-Marktes in Aidlingen mit gewissen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Dabei errechnet sich gegenüber allen Anbietern in Gechingen eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 %. Diese wird hauptsächlich den Hauptwettbewerber Rewe betreffen. Der großflächige Rewe-Markt an der Calwer Straße liegt in Anbetracht des Siedlungsgefüges von Gechingen nicht ganz optimal. Dennoch übernimmt der Markt zum einen eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche ebenso wie eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde Gechingen. Dementsprechend ist dieser Markt dennoch als wettbewerbsfähiger Standort einzustufen. Ein Marktaustritt dieses Betriebes ist in der direkten Folge des Vorhabens in Aidlingen daher nicht zu erwarten.
- Insgesamt werden außerhalb des Einzugsgebietes gegenüber Wettbewerbsstandorten ca. 2,0 Mio. € umverteilt. Davon betroffen sind in geringerem Maße die Gemeinden und Städte im Umland nördlich, westlich und südlich von Aidlingen (Gechingen, Grafenau, Deckenpfronn, Gärtringen und Ehningen). Dabei bewegen sich die Umverteilungsquoten auf einem geringen Niveau (Gechingen ca. 3 %; Rest < 2%). Mit einer Schwächung der dort vorhandenen Nahversorgungsstrukturen ist somit nicht zu rechnen.
- Der Großteil der Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebiets wird – aufgrund der Pendlerverflechtungen – zu Lasten der Anbieter in **Böblingen** und **Sindelfingen** gehen. Dabei verteilen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf eine so hohe Anzahl von Betrieben, dass hier ebenfalls von niedrigen Umsatzumverteilungseffekten (< 2 %) auszugehen ist. Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um Kaufkraftabzüge, sondern um die Kaufkraftrückholung in die Gemeinde Aidlingen selbst. Bzgl. der beiden Edeka-Märkte in **Böblingen-Dagersheim und Sindelfingen-Darmsheim**, welche von Aidlingen in Richtung Osten die beiden nächstgelegenen Supermärkte darstellen, werden geringe Umsatzumverteilungseffekte wirksam (jeweils < 1%). Die beiden Anbieter liegen zwar am nächsten zum Vorhabenstandort, bieten jedoch dasselbe Sortiment wie der bereits bestehende Rewe-Markt in Aidlingen. Kaufkraftabflüsse aus Aidlingen sind doch eher den größeren Handelsstandorten (v. a. zu Großflächenstandorten) in Böblingen oder Sindelfingen zuzuordnen. Die Anbieter in Dagersheim und Darmsheim übernehmen vorwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile selbst. Eine Schwächung dieser Versorgungsfunktion ist durch die Erweiterung des Rewe-Marktes in Aidlingen nicht zu erwarten.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen i. H. von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern v. a. im Einzugsgebiet sowie im weiteren Untersuchungsraum wirksam werden. Die durch die Umsatzzuwächse im Nichtlebensmittelbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind

in der Einzelbetrachtung jedoch äußerst gering und mit den Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen in Aidlingen sowie in den umliegenden Kommunen in der direkten Folge des Vorhabens können damit ausgeschlossen werden. In Anbetracht des heutigen Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Aidlingen dient das geplanten Vorhaben von Rewe der Kaufkraftrückholung in die Gemeinde.

4. Landesplanerische Vorgaben und Bewertung

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

> *„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*
>
> *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Erweiterungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*
>
> *Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zuge-*

ordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

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

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

- Für die Gemeinde **Aidlingen** ist die Modernisierung und Erweiterung des Rewe-Marktes auf 1.600 m² VK positiv zu bewerten. Das Vorhaben kann dazu beitragen die Versorgungssituation in der Gemeinde zu verbessern bzw. in der mittel- bis langfristigen Perspektive zukunftsfähig aufzustellen.
- Gegenüber Wettbewerbern in Aidlingen errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 5 %. Gegenüber den in der Ortsmitte ansässigen Wettbewerbsbetrieben liegt die Umsatzumverteilungsquote in einem sehr niedrigen Bereich. Somit resultieren aus dem aus dem Vorhaben lediglich wettbewerbliche Effekte. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind damit auszuschließen.
- In den Kommunen **außerhalb des Einzugsgebietes** (v. a. Gechingen, Böblingen, Sindelfingen) sind nur sehr geringe Rückwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Schädliche städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind hier ebenfalls auszuschließen. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben in Aidlingen in den umliegenden Kommunen nicht gefährdet.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl in Aidlingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Fa. Rewe nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in der Kommune sowie im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▰ Modernisierung und Erweiterung des Rewe-Marktes von 957 m² VK auf 1.600 m² VK (inkl. VK der Bäckerei im Vorkassenbereich) ▰ Standort in der westlichen Kernort von Aidlingen, im Gewerbegebiet am Forchenweg
Rechtsrahmen	▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▰ **Makrostandort**: Gemeinde Aidlingen mit ca. 9.270 Einwohnern ▰ keine zentralörtliche Funktion. Hauptort Aidlingen und ländlich geprägte Ortsteile Deufringen und Dachtel ▰ **Einzelhandelsstrukturen**: Der Einzelhandel in der Gemeinde Aidlingen konzentriert sich vorwiegend auf die Ortsmitte, d. h. entlang der Hauptstraße und der Böblinger Straße. Dort befindet sich überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz verschiedener Branchen. Darüber hinaus ist auf den Einzelhandelsstandort am westlichen Ortseingang mit einem Rewe Supermarkt und am östlichen Ortseingang mit Netto und KIK hinzuweisen.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Gemeinde Aidlingen ▰ Einwohner im Einzugsgebiet: 9.266 Personen ▰ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 26,1 Mio. €
Umsatzerwartung	▰ Gesamtumsatzleistung des erweiterten Rewe-Marktes bei ca. 1.600 m² VK: ca. 6,9 Mio. €, davon ca. 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte	▰ Aidlingen 5 % ▰ Gechingen 3 % ▰ Grafenau < 2 % ▰ Deckenpfronn < 2 % ▰ Gärtringen < 2 % ▰ Ehningen < 2 % ▰ Böblingen < 2 % ▪ Dagersheim < 2 % ▰ Sindelfingen < 2 % ▪ Darmsheim < 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich zeigt, dass in Aidlingen nur ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert erreicht wird. Bei der Bewertung der Angebotssituation ist zu berücksichtigen, dass Aidlingen in den vergangenen Jahren einen deutlichen Einwohnerzuwachs verbuchen konnte. Die Erweiterung des Rewe-Marktes trägt dazu bei, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Aidlingen zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Grundversorgung in Aidlingen könnte durch das Vorhaben in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotenzial Rechnung getragen werden. **Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.**
Integrationsgebot	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort des zu untersuchenden Rewe-Marktes aus städtebaulicher Sicht im Gewerbegebiet mit sehr geringem Anschluss an Wohnbebauung liegt. Bereits seit vielen Jahren übernimmt der Markt dennoch die Nahversorgung eines wesentlichen Teils der Aidlinger Bevölkerung. Insgesamt stellt er die Grundversorgung der Gemeinde sicher. In diesem Sinne scheint eine Zielabweichung gerechtfertigt.
Kongruenzgebot	Das Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes erstreckt sich nur auf die Gemeinde Aidlingen. Mit Bezug auf den erweiterten Rewe-Markt ist festzustellen, dass ca. 95 % des erzielten Umsatzes aus Aidlingen stammt. Lediglich ein kleiner Teil von ca. 5 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht. **Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.**
Beeinträchtigungsverbot	Gegenüber Wettbewerbern in Aidlingen errechnet sich insgesamt eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 %. In den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls auf einem niedrigen Niveau und deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwertes, ab dem mit städtebaulichen Wirkungen (z. B. Leerstandsbildung) zu rechnen ist. Der höchste Wert wird mit ca. 3 % im benachbarten Gechingen erreicht. Außerhalb des Einzugsgebietes liegt die Umsatzumverteilungsquote mit max. 2 % gegenüber Wettbewerbern in Grafenau, Deckenpfronn, Gärtringen, Ehningen sowie in Böblingen und Sindelfingen ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau. Insgesamt sind die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch die Erweiterung des Rewe-Marktes in Aidlingen nicht gefährdet. **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten**.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Projektskizze des Rewe-Neubaus in Aidlingen	9
Karte 2:	Lage von Aidlingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	17
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes in Aidlingen	20
Karte 5:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung 2011 – 2016 im regionalen Vergleich	11
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Rewe mit 1.600 m² VK inkl. der Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich)	22
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)	26
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020	6